Città
di Locarno Municipio

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

Ns. rif. 25/MG/if

Locarno, 25 gennaio 2021

Egregio Signor
Matteo Buzzi
Via Bastoria 7D
6600 Locarno Solduno

Interrogazione 25 novembre 2020 "Abitazioni vuote e speculazione edilizia: necessarie nuove misure per preservare il territorio"

Egregi Signori,

il Municipio ha preso visione delle interessanti considerazioni formulate nell'introduzione alle domande da voi poste. Senza entrare nel merito specifico, vogliamo dapprima precisare che l'aggiornamento della scheda R6 del Piano direttore cantonale, alla quale fate riferimento, non è ancora in vigore, poiché deve essere approvata dal Legislativo cantonale. In tal senso, il Programma d'azione comunale rimane al momento uno strumento privo di base legale che non risulta essere obbligatorio, né quale base per eventuali varianti di PR, né quale elemento ordinatorio dell'assetto pianificatorio comunale.

Venendo invece più in generale al principio dell'uso parsimonioso del suolo e a quello della promozione dello sviluppo centripeto degli insediamenti, ancorati nella LPT, ci sembra importante evidenziare dapprima un dato generale che caratterizza il territorio del Canton Ticino. Secondo un interessante studio pubblicato dall'Osservatorio cantonale dello sviluppo territoriale nel novembre 2020, il territorio del fondovalle che si presta agli insediamenti rappresenta unicamente il 12,2% dell'intero territorio ticinese, ma racchiude l'86% della popolazione e il 92,7% degli addetti alle imprese. Entrando più nello specifico, gli spazi occupati (edifici + terreni annessi + rete stradale) rappresentano a loro volta circa un terzo di questo territorio, quindi ca. il 4% del totale. Tra le regioni, quella che presenta la percentuale d'occupazione più bassa è proprio il Locarnese, con ca. il 3% del totale. Un dettaglio interessante è rappresentato dal dato concernente la tipologia delle costruzioni: circa un quarto della superficie occupata da edifici concerne abitazioni mono o bifamiliari, mentre il terreno annesso a tali abitazioni corrisponde ad oltre il 50% del totale.

Da questi pochi dati si evince in modo chiaro il fatto che **il principio dell'uso parsimonioso del suolo** è semmai disatteso in modo particolare nei Comuni periurbani o periferici, dove questa tipologia di zona è maggiormente presente. Lo dimostrano anche gli studi di base della scheda R6 summenzionata, dove risulta una forte riserva di superfici edificabili di tipo estensivo al di fuori dei centri urbani. Anche senza disporre di dati più specifici, si può quindi già intuire che la necessità di eventuali riduzioni delle superfici edificabili toccherà principalmente i comuni che sono caratterizzati da una dispersione eccessiva delle costruzioni e non solo in ambito abitativo. Per quanto concerne invece **la promozione dello sviluppo centripeto**, il principio espresso dalla scheda R6, anche nella sua versione attuale, è quello di un'adeguata

densificazione nelle aree centrali (o strategiche), rispettivamente laddove vi è un buon servizio di trasporto pubblico. Per inciso, giova ricordare che è il popolo svizzero che con l'approvazione il 3.3.2013 della revisione della legge federale sulla pianificazione del territorio, LPT ha esplicitamente approvato il principio di densificare i centri urbani con uno sviluppo più compatto degli insediamenti. Il recente potenziamento messo in atto a livello cantonale e, soprattutto, regionale, dimostra che la politica cantonale persegue conseguentemente questo obiettivo, supportata in tal senso dai Comuni e da Locarno in modo specifico, con un impegno finanziario non indifferente.

Venendo alla nostra Città, dobbiamo dapprima chiarire che l'estensione della zona edificabile sul nostro territorio giurisdizionale risulta essere invariata da almeno 40 anni, vale a dire da quando è entrato in vigore il piano regolatore relativo al territorio urbano. Neanche con la revisione avviata nel corso degli anni '90 tale superficie ha subito cambiamenti sostanziali, mentre si è operato sugli indici di costruzione, attraverso una densificazione marcata, segnatamente nei quartieri del centro cittadino. Per il territorio al Piano di Magadino vale un discorso analogo, con la precisazione che, rispetto al PR entrato in vigore nel 1990, nella sua revisione, approvata nel recente passato dal Consiglio di Stato, oltre a non aver previsto un aumento delle superfici edificabili, sono stati mantenuti anche gli stessi parametri edilizi. L'unica eccezione è rappresentata dal comparto adiacente alla stazione FFS di Riazzino, proprio in ragione della sua buona relazione con il trasporto pubblico e del suo inserimento nelle superfici definite dalle schede R7 e R8 del Piano direttore cantonale. Il Municipio è quindi convinto che gli strumenti pianificatori in vigore soddisfino in termini generali i principi espressi con l'ultima revisione della LPT: il caso di Monte Bré e di Colmanicchio, con l'eventuale rivisitazione della loro pianificazione, non può essere considerato un parametro di riferimento in tal senso, considerata la connotazione palesemente periferica e particolare di questi due quartieri, dove risiede lo 0,3% della popolazione di Locarno.

Passando alle numerose domande da voi poste, possiamo rispondere in tal senso.

1. **Quale superficie in m2 di territorio comunale è stata cementificata o edificata (inclusi parcheggi) negli ultimi 10 anni a Locarno? Con le licenze edilizie appena concesse o in via di accettazione quale superficie ulteriore superficie sarà edificata?**
   Per rispondere compiutamente a questa domanda sarebbe necessario riprendere i dati concernenti tutte le licenze edilizie rilasciate negli ultimi 10 anni, vale a dire oltre un migliaio d'incarti da verificare anche in funzione della loro effettiva concretizzazione. Pensiamo che si tratti di un dispendio di tempo sproporzionato rispetto alla sua effettiva utilità, ritenuto come appaia evidente a tutti che l'attività edilizia a Locarno e nella regione in generale abbia comportato un aumento della superficie costruita. Allo stato attuale, se si considerano unicamente i terreni inseriti in zona edificabile, la percentuale occupata da edifici ammonta al 66% circa della superficie totale destinata a tale scopo. Ciò non toglie che tale evoluzione perseque indirettamente il principio della promozione dello sviluppo centripeto del territorio. Volendo invece fare un confronto su di un periodo più lungo, possiamo basarci ancora sui dati forniti dallo studio citato in precedenza: il Locarnese rileva un aumento della superficie occupata, tra il periodo 1979-85 e il 2013-2018 dal 21% al 26,3% del fondovalle, dove però l'incremento maggiore è stato registrato tra gli anni '80 ed i primi anni 2000. Nell'ultimo confronto invece tale aumento è risultato più contenuto. Rileviamo ancora un dato interessante concernente le superfici non occupate, dove, a fronte

di una diminuzione significativa dell'area agricola, si segnala un aumento sia degli spazi verdi attrezzati, sia del bosco.

2. **Quale è esattamente il tasso attuale di sfitto e di abitazioni vuote a Locarno?**
   Non disponiamo dei dati sullo sfitto, ma per quanto concerne le abitazioni vuote, il numero attuale è di 1390 unità.

3. **Come valuta il Municipio il forte aumento delle abitazioni vuote dal 2010 e l'accelerazione negli ultimi anni?**
   La valutazione non può che essere negativa, ma le cause sono da ricercare a nostro avviso al di fuori del ristretto contesto comunale, come del resto già in parte evidenziato nelle vostre considerazioni iniziali. D'altro canto si può facilmente desumere che un maggior numero di abitazioni vuote non può che giovare a chi cerca casa, aumentando la scelta e quindi la concorrenza tra gli oggetti offerti e - a lungo termine - mantenendo (o addirittura abbassando) i prezzi delle abitazioni rispetto all'evoluzione del costo della vita.

4. **Che misure intende intraprendere il Municipio per bloccare la speculazione edilizia e permettere al mercato di riassorbire l'importante tasso di abitazioni vuote e sfitte?**
   Premesso che - fino a prova del contrario - in Svizzera esiste ancora la proprietà privata e la libera iniziativa, più che concentrarsi su misure di tipo "repressivo" o impositivo, il Municipio ha da tempo avviato una strategia di rilancio dello spazio urbano per incrementarne l'attrattiva dal punto di vista residenziale e lavorativo. In altre parole, riteniamo che Locarno abbia la capacità di accogliere un maggior numero di abitanti, garantendo le strutture e la qualità di vita necessarie. Ciò vale sia per le famiglie, sia per le persone sole o gli anziani. Citiamo solo l'esempio della nuova pianificazione in corso per il comparto macello-gas, attualmente al vaglio del Dipartimento del territorio per il suo esame preliminare.

5. **Il Municipio non ritiene necessario introdurre nei piani regolatori della città degli strumenti per un uso maggiormente parsimonioso del territorio quando i tassi di abitazioni vuote sono elevati e quindi non vi è la necessità per la comunità di ulteriori nuove abitazioni?**
   A prescindere dal fatto che simili strumenti necessitano di una parametrizzazione adeguata, con una raccolta di dati che richiede un dispendio di forze non indifferente, non pensiamo che lo strumento del piano regolatore possa rispondere in modo adeguato e sufficientemente flessibile ad una situazione avente un carattere temporaneo e congiunturale. L'obiettivo è piuttosto quello di rendere la pianificazione più snella e con meno vincoli coercitivi.

6. **Se già iniziato, a che stadio si trova il piano d'azione comunale (PAC) per l'adattamento dei PR alla modifica della legislazione superiore?**
   Attualmente il Municipio non ha avviato alcun passo per l'allestimento del PAC, ma non escludiamo di farlo nel corso della prossima legislatura, indipendentemente dai termini che saranno fissati una volta che la nuova scheda R6 sarà approvata dal Gran Consiglio ed entrerà in vigore.

7. **Un blocco edilizio tramite l'istituzione di una zona di pianificazione generalizzata per quanto riguarda le nuove costruzioni sarebbe ipotizzabile ed applicabile sulla base del tasso di abitazione vuote? Se non perché?**
   In questa domanda vengono confusi due diversi strumenti stabiliti nella Legge sullo sviluppo territoriale, quali misure di salvaguardia della pianificazione (vedi artt. 56 e seguenti Lst). Da un lato la zona di pianificazione che, in caso di procedure edilizie in contrasto con i suoi obiettivi, porterebbe al diniego delle licenze, e dall'altro il blocco edilizio che si attiva una volta pubblicato il piano regolatore adottato dal Legislativo comunale. A prescindere da ciò, il Municipio non ritiene che una zona di pianificazione estesa a tutto il nostro territorio si giustifichi, visto il forte impatto che avrebbe a livello socio-economico. Una corretta ponderazione degli interessi in gioco porterebbe a concludere che questa misura appare non conforme e sproporzionata rispetto al problema che intenderebbe mitigare. Del resto, nella nostra introduzione abbiamo anche precisato che il Municipio ritiene l'attuale impianto pianificatorio del Comune sostanzialmente in linea con gli scopi della LPT e della Lst (principio dell'uso parsimonioso del suolo e la promozione dello sviluppo centripeto delle zone centrali).

8. **In questo contesto di sovrabbondanza di immobili non sarebbe auspicabile dal Municipio la sola autorizzazione mirata di abitazioni in determinati segmenti meno affetti dal tasso di sfitto o di vuoto, ad esempio case energicamente molto efficienti o semi autonome oppure alloggi a pigione moderata o bassa? Ad esempio nei diversi alloggi e abitazioni per anziani in costruzione sono previste anche pigioni moderate o basse?**
   Ci sembra del tutto evidente che una simile limitazione richiederebbe una base legale solida ed incontrovertibile che riteniamo inattuabile in un contesto limitato al territorio comunale. Riteniamo anche che si tratterebbe di un'intromissione molto forte nell'applicazione del principio del libero mercato (garantito a livello svizzero), oltre a generare una disparità di trattamento inammissibile rispetto agli altri Comuni dell'agglomerato urbano. Non siamo inoltre in grado di rispondere al quesito sul livello delle pigioni all'interno dei vari edifici destinati agli anziani che stanno progressivamente sorgendo a Locarno. Non si tratta infatti di un parametro di giudizio nel contesto della procedura edilizia e del rilascio della licenza di costruzione.

9. **A che punto sono le revisioni dei Piani Regolatori comunali alla luce delle modifiche della legge federale della pianificazione territoriale che prevede un maggiore contenimento delle zone edificabili?**
   Ribadiamo quanto già espresso in precedenza per quanto concerne la validità dei nostri piani regolatori. Sapete anche che, avendo di recente votato il relativo credito, ci stiamo concentrando sulla conclusione dei lavori di pianificazione della parte del nostro Settore 4 che attualmente è ancora retta del vecchio ordinamento del 1978. Ribadiamo ancora una volta che non riteniamo sussistano le premesse per un contenimento delle zone edificabili nel comprensorio cittadino (secondo il principio della promozione dello sviluppo centripeto delle zone centrali voluto dal popolo con la revisione della LST). Per quanto concerne la procedura che riguarda i quartieri periferici di Monte Bré e di Cardada-Colmanicchio, a breve è prevista la consegna alla competente Commissione del PR del

documento allestito dal pianificatore incaricato dell'analisi della situazione in questi comparti.

10. **Non ritiene il Municipio utile aprire a breve un concorso per la riforma generale dei PR di Locarno, considerando l'urgenza e che i potenziali studi di pianificazione devono avere i numeri e l'esperienza per condurre il progetto a termine in breve tempo?**
Come già detto, il Municipio intende concentrarsi sulle modifiche all'attuale PR per quelle zone della Città che rivestono un ruolo strategico, quali il Settore 4, parte sud, il comparto Macello-Gas, la riva del lago, il nuovo Regolamento edilizio e, non da ultimo, il riassetto del piano viario cittadino. A seguire, è senz'altro ipotizzabile partire con un riesame completo della struttura dei nostri piani regolatori, soprattutto per creare uno strumento meno frammentato nella sua composizione. In tal senso, il PAC potrebbe fornire un aiuto tangibile, senza necessariamente rendere eccessivamente complicato l'intero processo.

11. **Non ritiene il Municipio che si debba orientare il mercato dell'edilizia verso il risanamento e la ristrutturazione di vecchi edifici, piuttosto che verso la costruzione ex-novo, magari su sedimi vergini?**
Non sempre il recupero di "vecchi edifici" è da salutare come miglioramento della qualità urbanistica della Città. Si pensi in primis all'edilizia "speculativa" degli anni '60-'70, con costruzioni piuttosto dozzinali e con un scarso valore aggiunto per il territorio, oltretutto molto inefficienti dal punto di vista energetico. Tuttavia, in considerazione dell'esubero di offerta di alloggi, senza che vi sia un aumento di popolazione, in taluni casi sarebbe preferibile il rinnovo soprattutto quando gli alloggi saranno rimessi sul mercato a dei costi di affitto o vendita contenuti. Esistono altresi organizzazioni che promuovono le cooperative di abitazione e che tematizzano la trasformazione di vecchi stabili in cooperative di abitazioni, che avrebbero il pregio di rafforzare i legami sociali di prossimità. Al riguardo il Municipio è stato interpellato dalla Federazione dei committenti di immobili di utilità pubblica sezione Svizzera italiana (CASSI) che prevede di indire appena le condizioni lo permettono a Locarno un momento informativo. Per quanto riguarda la presenza di sedimi vergini, possiamo dire che nel contesto cittadino i casi di terreni interamente liberi da costruzioni si possono contare sulle dita di una mano. Il Municipio ritiene inoltre di puntare sulla riqualifica degli spazi pubblici (strade, piazze, parchi ecc.) quali elementi del tessuto connettivo che permette di legare insieme i singoli quartieri cittadini. Non è un caso che sia in fase avanzata il concorso per la riqualifica degli spazi pubblici del centro urbano, progetto sul quale il Municipio intende investire anche nel prossimo futuro.

12. **Riguardo alle ristrutturazioni quale è la strategia del Municipio? Esistono degli strumenti a disposizione per incoraggiare il risanamento e la ristrutturazione di edifici esistenti anche per quanto riguarda gli interventi al di fuori dell'ambito energetico? Quali sono? Sono efficaci? Sono previsti potenziamenti degli strumenti attuali oppure nuovi strumenti per aumentare l'attrattiva delle ristrutturazioni? Quali? Con quali tempistiche?**
Il Municipio non ha tra i suoi attuali obiettivi quello di incentivare con misure e regole tale processo di recupero degli stabili privati esistenti. Per contro, laddove ciò ha un senso,

intende continuare a perseguire questo obiettivo per gli edifici pubblici di sua pertinenza. Si pensi solo alle sedi scolastiche che nel corso degli ultimi anni e in un prossimo futuro sono state o saranno oggetto di risanamenti ed ampliamenti vari.

13. **Nell'ambito delle ristrutturazioni sono previsti incentivi per limitare le isole di calore negli agglomerati ad esempio con tetti verdi, boschi verticali, ecc.?**
Non è ben chiaro il nesso tra le ristrutturazioni e la limitazione delle isole di calore, ma possiamo informarvi che proprio di recente è stato avviato il processo per la costituzione di una Regione-Energia a livello del nostro agglomerato, denominata Verbano 2021, grazie alla collaborazione con altri Comuni. In questo ambito è pure stato avviato uno studio sulle isole di calore e sulle possibili misure di mitigazione.

14. **Ammesso che si vogliano riempire a Locarno tutte le abitazioni attualmente vuote quale potrebbe essere l'aumento demografico necessario? Come lo valuta il Municipio? Si tratta di un obiettivo strategico del Municipio? Se sì perché? Quali costi comunali ne potrebbero derivare per ulteriori infrastrutture (scuole, strade, mezzi pubblici, ecc.)?**
L'aumento demografico, che non riteniamo di quantificare in questo contesto, è senz'altro un auspicio del Municipio ed è perfettamente congruente con gli obiettivi della pianificazione federale, visto che agiamo all'interno di un agglomerato urbano che è deputato proprio ad accogliere un maggior numero di persone, secondo il principio dello sviluppo centripeto, poiché dispone di connessioni e servizi adeguati a tale scopo. Se ciò si tramuterà in un maggior fabbisogno di strutture pubbliche, molto dipenderà dalla casistica dei nuovi domiciliati (persone sole, copie, famiglie, anziani, giovani ecc.). In ogni caso, riteniamo che questa tendenza sia destinata ad essere confermata anche grazie ai migliori collegamenti ferroviari e del TP su gomma con il resto del Cantone. Questa facilità negli spostamenti su scala regionale dovrà essere supportata da delle strutture adeguate che però si incentreranno a livello locale sullo sviluppo di un'offerta nell'ambito della mobilità sostenibile. Le caratteristiche topografiche e le dimensioni relativamente contenute del nostro territorio urbano ne favoriranno la crescita ed il Municipio intende perseguire questa strategia anche nel corso dei prossimi anni, attraverso progetti mirati.

Il tempo impiegato per la risposta da parte dei funzionari coinvolti ammonta complessivamente a 9 ore lavorative.

Con la massima stima.

Per il Municipio

Il Sindaco:

ing. Alain Scherrer

Il Segretario:

avv. Marco Gerosa

Matteo Buzzi
Via Bastoria 7d
6600 Solduno

Lodevole Municipio
della Città di Locarno
6600 Locarno

25.11.2020

Avvalendoci delle facoltà concesse dalla Legge organica comunale e dal Regolamento comunale, inoltriamo la seguente

INTERROGAZIONE

Abitazioni vuote e speculazione edilizia: necessarie nuove misure per preservare il territorio

Secondo il censimento delle abitazioni vuote al primo giugno 2020 il Ticino con il 2.71% e 6639 abitazioni vuote si trova al secondo posto dei cantoni con il tasso più elevato della Svizzera.[1]
Il tasso di abitazioni vuote in Ticino è quasi quadruplicato dal 2010 al 2020 (0.68%→2.71%) ciò che corrisponde ad un aumento di oltre 5100 abitazioni vuote.[2] Il tasso di case vuote è aumentato in modo maggiore nel Bellinzonese e nel Locarnese, dove sono stati registrati aumenti compresi tra il 500 e il 700%[3]

Da anni I Verdi del Locarnese segnalano che la situazione di fermento immobiliare nel Locarnese è particolarmente preoccupante. A fronte di una sostanziale stagnazione della popolazione residente (perlomeno dal 2017), si constata un continuo aumento delle abitazioni vuote. A quanto pare il mercato immobiliare ha perso completamente la sua capacità di regolarsi sul principio secondo cui la domanda determina l'offerta. Una distorsione che desta molta preoccupazione sia a livello di pianificazione territoriale (giardini, vigneti e orti che lasciano spazio ad anonimi palazzi speculativi) che per gli importanti squilibri che determinerà nel mercato nel breve-medio termine

Tra le cause di questo fermento edilizio vi sono sicuramente tassi di interesse molto favorevoli agli investimenti, piani regolatori decisamente sovradimensionati e purtroppo tanta, troppa speculazione edilizia che ha cambiato il volto di intere regioni del cantone, peraltro con costi non indifferenti di urbanizzazione a carico della collettività (strade, infrastrutture, ecc…) e notevoli scompensi per proprietari di piccoli edifici plurifamiliari che si vedono i propri immobili (bisognosi di risanamento) andare “fuori mercato” a causa dell’aggressiva concorrenza immobiliare anche causata da attori “istituzionali” come le casse pensioni.

Le costruzioni nuove sembrano essere decisamente favorite rispetto alla ristrutturazione degli edifici esistenti. Se da un lato il risanamento energetico degli edifici sembra essere incentivato e finalmente prioritario (vedi crediti stanziati nel recente passato e i nuovi crediti previsti), dall'altro non ci sembra di constatare la stessa determinazione per le altre tipologie di intervento nell'ambito delle ristrutturazioni.

Il mercato immobiliare si sta quindi sempre più allontanando dalla realtà. E` evidente che questo sviluppo insediativo è in contrasto con la legge federale della pianificazione del territorio che prevede un uso parsimonioso del suolo in modo da permettere di soddisfare i bisogni della comunità in modo proporzionato e lungimirante (LPT, art. 3 cpv. 3). Il Comune legittima e collude con la speculazione edilizia, permettendo il sacrificio di superfici edificabili ancora verdi e vergini anche se non vi è un bisogno concreto da parte della comunità.

1 https://www.bfs.admin.ch/bfsstatic/dam/assets/14467342/master
2 https://www.bfs.admin.ch/bfsstatic/dam/assets/14708718/master
3 https://www3.ti.ch/DFE/DR/USTAT/allegati/tabella/T_090203_020.xls

Nella scheda R6 del piano direttore cantonale si constata l'evidente assenza di penuria di abitazioni e anzi si evidenzia che le zone edificabili sono in generale sovradimensionate. Per questo «Nell'orizzonte temporale del Piano direttore, in conformità con la Legge federale sulla pianificazione del territorio e il Modello territoriale del PD (v. scheda R1), le zone edificabili non devono essere di principio ampliate.». «Inoltre se l'attuale estensione dei PR provoca un pregiudizio agli scopi della pianificazione, per quanto possibile devono essere previste riduzioni delle zone edificabili.»[4]

I piani regolatori (PR) della città di Locarno sono ormai vetusti con alcune parti ormai risalenti agli anni 80 o 90 del secolo scorso. Alcuni di questi hanno permesso un'indecente speculazione edilizia, che ha comportato la distruzione non solo di vasti giardini ma anche di ville storiche. Al di là del pregio delle stesse è il carattere dei quartieri che è ormai andato perso.

Le recenti modifiche della Legge federale per la Pianificazione del Territorio (LPT) richiederebbero un rapido aggiornamento dei Piani Regolatori. In assenza di questo aggiornamento vi è da chiedersi se i fondi, o gran parte di essi, siano da considerare ancora edificabili. Le linee guida cantonali suggeriscono l'adozione di una piano d'azione comunale (PAC, Programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità, 2018).[5] Non ci risulta che questo programma sia già in fase realizzativa, del resto la cittadinanza ha dovuto prendere in mano lo strumento dell'iniziativa popolare per esigere che le nuove direttive federali vengano applicate nel comparto di Brè.

Per portare a termine una revisione coerente ed articolata sarebbe quindi auspicabile l'istituzione di una zona di pianificazione sull'intero territorio della città che limiti alle ristrutturazioni gli interventi edilizi possibili. L'interesse pubblico a istituire una zona di pianificazione è dato se vi è una concreta intenzione e un bisogno di pianificare. Ciò è il caso se l'attuale regolamentazione è almeno in parte in contraddizione con il diritto superiore. E per diritto superiore non dobbiamo unicamente riferirci alla revisione della LPT, ma anche alle nuove normi costituzionali (sviluppo sostenibile e uso appropriato e parsimonioso del suolo, art. 73 e 75 Cst. Fed.), all'evoluzione della legislazione e giurisprudenza in materia ambientale.

Sulla base di queste considerazioni rivolgiamo al lodevole Municipio le seguenti domande:

1) Quale superficie in m2 di territorio comunale è stata cementificata o edificata (inclusi parcheggi) negli ultimi 10 anni a Locarno? Con le licenze edilizie appena concesse o in via di accettazione quale superficie ulteriore superficie sarà edificata?
2) Quale è esattamente il tasso attuale di sfitto e di abitazioni vuote a Locarno?
3) Come valuta il Municipio il forte aumento delle abitazioni vuote dal 2010 e l'accelerazione negli ultimi anni?
4) Che misure intende intraprendere il Municipio per bloccare la speculazione edilizia e permettere al mercato di riassorbire l'importante tasso di abitazioni vuote e sfitte?
5) Il Municipio non ritiene necessario introdurre nei piani regolatori della città degli strumenti per un uso maggiormente parsimonioso del territorio quando i tassi di abitazioni vuote sono elevati e quindi non vi è la necessità per la comunità di ulteriori nuove abitazioni?
6) Se già iniziato, a che stadio si trova il piano d'azione comunale (PAC) per l'adattamento dei PR alla modifica della legislazione superiore?
7) Un blocco edilizio tramite l'istituzione di una zona di pianificazione generalizzata per quanto riguarda le nuove costruzioni sarebbe ipotizzabile ed applicabile sulla base del tasso di abitazione vuote? Se no perché?
8) In questo contesto di sovrabbondanza di immobili non sarebbe auspicabile dal Municipio la sola autorizzazione mirata di abitazioni in determinati segmenti meno affetti dal tasso si sfitto o di vuoto, ad esempio case energicamente molto efficienti o semi autonome oppure alloggi a pigione moderata o bassa? Ad esempio nei diversi alloggi e abitazioni per anziani in costruzione sono previste anche pigioni moderate o basse?
9) A che punto sono le revisioni dei Piani Regolatori comunali alla luce delle modifiche della legge federale della pianificazione territoriale che prevede un maggiore contenimento delle zone edificabili?

4 https://www4.ti.ch/fileadmin/DT/temi/piano_direttore/schede/schede_file/R06.pdf
5 https://www4.ti.ch/fileadmin/DT/documentazione/DT_DSTM_SST_UPD/Linee_guida_sul_PAC.pdf

10) Non ritiene il Municipio utile aprire a breve un concorso per la riforma generale dei PR di Locarno, considerando l'urgenza e che i potenziali studi di pianificazione devono avere i numeri e l'esperienza per condurre il progetto a termine in breve tempo?

11) Non ritiene il Municipio che si debba orientare il mercato dell'edilizia verso il risanamento e la ristrutturazione di vecchi edifici, piuttosto che verso la costruzione ex-novo, magari su sedimi vergini?

12) Riguardo alle ristrutturazioni quale è la strategia del Municipio? esistono degli strumenti a disposizione per incoraggiare il risanamento e la ristrutturazione di edifici esistenti anche per quanto riguarda gli interventi al di fuori dall'ambito energetico? Quali sono? Sono efficaci? Sono previsti potenziamenti degli strumenti attuali oppure nuovi strumenti per aumentare l'attrattiva delle ristrutturazioni? Quali? Con quali tempistiche?

13) Nell'ambito delle ristrutturazioni sono previsti incentivi per limitare le isole di calore negli agglomerati ad esempio con tetti verdi, boschi verticali, ecc.?

14) Ammesso che si vogliano riempire a Locarno tutte le abitazioni attualmente vuote quale potrebbe essere l'aumento demografico necessario? Come lo valuta il Municipio? Si tratta di un obiettivo strategico del Municipio? Se sì perché? Quali costi comunali ne potrebbero derivare per ulteriori infrastrutture (scuole, strade, mezzi pubblici, ecc.)?

Ringraziando per le risposte inviamo cordiali saluti

Matteo Buzzi
Marko Antunovic