



Città di Locarno
Piazza Grande 18
CH-6600 Locarno

tel. +41 91 756 31 11
segreteria@locarno.ch

Spettabile
Sinistra Unita

Collaboratore:

Rif:
1033

Sigla:

Data: 19 novembre 2025

Interrogazione 22 dicembre 2024 “Abitazioni secondarie e affittacamere tipo Airbnb: Locarno quo vadis?”

Gentili Signore, Egregi Signori,

prima di rispondere alle varie domande poste nell'interrogazione, il Municipio desidera formulare preliminarmente alcune considerazioni di carattere generale sulle tematiche sollevate nell'atto parlamentare.

La legge federale sulle abitazioni secondarie (LASEC) del 20 marzo 2015, in vigore dal 1° gennaio 2016, contiene disposizioni volte a limitare le abitazioni secondarie. Il divieto assoluto di creare nuove abitazioni secondarie (art. 6 cpv. 1 LASEC) vale tuttavia esclusivamente nei comuni che presentano una quota di abitazioni secondarie superiore al 20% in rapporto all'intero effettivo delle abitazioni, per cui Locarno non è di principio soggetta alle citate restrizioni della LASEC¹.

A prescindere dal regime dettato dalla legislazione federale, come rettamente indicato nell'interrogazione stessa, Locarno ha svolto un ruolo pionieristico a livello cantonale nella regolamentazione delle residenze secondarie, ancorando specifiche disposizioni in tal senso nelle Norme di attuazione del Piano Regolatore (NAPR) fin già dagli anni '80 del secolo scorso, prima ancora dell'adozione a livello cantonale del primo Piano direttore (1990), che ha introdotto i principi da perseguire in materia di insediamenti (PD90 – Obiettivi pianificatori cantonali – A10).

Il 30 novembre 1987, il Consiglio comunale di Locarno ha infatti adottato l'art. 30bis NAPR “Destinazione e utilizzazione delle costruzioni residenziali”², volto a limitare le possibilità di utilizzazione di uno stabile quale residenza secondaria. La norma, approvata dal Consiglio di Stato con ris. n. 2210 del 19 aprile 1988, stabilisce che le costruzioni residenziali devono assumere la destinazione a scopi abitativi primari, previo computo dei limiti ammessi per le residenze secondarie che variano a seconda del tipo di zona.

La regolamentazione di cui all'art. 30bis NAPR è poi stata modificata nel 2002 sulla base di un'analisi e di un modello del territorio volti ad una maggiore calibrazione delle quote sui parametri

¹ <https://www.are.admin.ch/it/abitazionisecondarie>

² MM n. 94 del 28 marzo 1986 che propone l'introduzione dell'art. 30bis nelle norme di attuazione del PR in vigore dal 7.7.1978 inteso a promuovere l'insediamento di abitazioni primarie e a limitare le residenze secondarie.



rappresentativi della nostra realtà locale e regionale³. Queste modifiche, consistenti in un aumento, puntuale e differenziato, delle percentuali ammesse per le residenze secondarie nelle varie zone pianificatorie cittadine, sono state adottate dal Consiglio comunale nella sua seduta del 1° luglio 2002, secondo le proposte del Messaggio municipale emendate dal rapporto commissionale, senza alcun voto contrario e con soli tre astenuti, a testimonianza di una chiara e generalizzata condivisione di tale allentamento⁴. Le modifiche sono poi state approvate dal Consiglio di Stato con ris. n. 168 del 14 gennaio 2003.

L'effetto virtuoso dell'art. 30bis NAPR destinato a garantire la costruzione di un adeguato numero di residenze primarie a Locarno è duplice:

- a) da un lato, la promozione della residenza primaria produce i suoi effetti indipendentemente dal superamento o no della quota del 20% di abitazioni secondarie prevista dalla LASEC, infatti:
 - se la situazione rimane come quella attuale (con il Comune di Locarno di principio non soggetto ai vincoli LASEC), vale comunque la regola comunale secondo cui le costruzioni residenziali devono essere destinate prioritariamente a scopi abitativi primari, ritenuto che una percentuale massima, variabile in funzione delle diverse zone, della SUL abitativa potrà essere usata come residenza secondaria;
 - se invece si assistesse al superamento della quota del 20% prevista dalla LASEC, varrà l'art. 11 cpv. 1 LASEC secondo cui il tipo di uso abitativo delle abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore (ai sensi dell'art. 10 LASEC) è libero. In tal caso, la regolamentazione comunale contrasterebbe efficacemente i possibili abusi e sviluppi indesiderati che un uso senza limitazione delle abitazioni del diritto anteriore potrebbe comportare. E ciò, in applicazione dell'art. 12 cpv. 1 LASEC che attribuisce al Cantone e ai Comuni la competenza per adottare, con riguardo all'uso (senza limitazioni) di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore, misure atte a impedire abusi e sviluppi indesiderati;
- b) d'altra parte, l'efficacia dell'art. 30bis NAPR è addirittura superiore rispetto alle regole della LASEC, poiché, diversamente da quanto contempla la normativa federale (art. 11 cpv. 1 LASEC), il disposto comunale prevede una tutela delle situazioni acquisite più limitata.

A tale proposito, è doveroso ribadire quanto già segnalato in precedenti occasioni in merito alla qualifica delle unità abitative secondarie ai sensi della LASEC, ovvero che ai fini di tale computo vengono considerate secondarie anche le abitazioni vuote da più di 2 anni (art. 2 cpv. 3 LASEC), e ciò pure se queste sono di natura primaria e, in virtù della nostra norma comunale, non potrebbero nemmeno essere commutate in abitazioni secondarie. Conseguentemente, la reale percentuale di abitazioni secondarie a Locarno, ovvero quella ai sensi delle NAPR, è sensibilmente inferiore a quella determinata in base ai parametri LASEC.

Per quanto attiene più particolarmente al tema degli affittacamere, si ricorda che la cessione in locazione a fini turistici di unità abitative è soggetta a licenza edilizia. La legislazione edilizia stabilisce infatti che la licenza è in particolare necessaria per la costruzione, la ricostruzione, la trasformazione rilevante e la demolizione di edifici ed altre opere, nonché la modificazione importante della configurazione del suolo (art. 1 cpv. 1 e 2 LE). Anche il cambiamento di destinazione di un'immobile è soggetto a procedura ordinaria di domanda di costruzione (v. art. 22 cpv. 1 LPT, art. 1 e 11 cpv. 1 LE, art. 4 lett. a, 5 e 6 RLE). Per cambiamento di destinazione rilevante dal profilo

³ MM n. 47 del 22 febbraio 2002 relativo ad una variante al Piano regolatore generale della Città di Locarno, concernente la modifica normativa sulle residenze secondarie.

⁴ Verbale della seduta straordinaria del Consiglio comunale del 1° luglio 2002.



del diritto pianificatorio si intende generalmente una modifica delle condizioni di utilizzazione di un edificio o di un impianto esistente, atta a produrre ripercussioni diverse e localmente percettibili sull'ordinamento delle utilizzazioni. La trasformazione di locali usati a scopo abitativo in locali usati a scopo commerciale costituisce senz'altro un cambiamento di destinazione soggetto a licenza edilizia.

In tal senso, il Municipio ricorda che con l'avvenuta introduzione dell'art. 3 cpv. 1 lett. p RLE non soggiace a licenza edilizia unicamente *"In zona edificabile, riservate eventuali norme comunali più restrittive, la locazione a fini turistici non sottoposta alla Legge sugli esercizi alberghieri e della ristorazione del 15 marzo 2023 (LEAR), di unità abitative o di parte di esse, per un periodo complessivo non superiore a 90 giorni per anno civile, previo annuncio al Municipio"*.

Ciò significa che in tutti gli altri casi è necessario sottoporre la richiesta al Municipio avviando una procedura ordinaria di domanda di costruzione per cambiamento di destinazione, mediante la quale le Autorità verificano se il nuovo uso, che costituisce un'attività economica / commerciale, sia conforme alle disposizioni legali applicabili (art. 2 LE).

Posto quanto precede, relativamente alle domande poste, rispondiamo quanto segue.

1. **Chiediamo che i dati dello studio *"Dinamiche demografiche a Locarno"* [10], in particolare quelli sulle *"abitazioni primarie e secondarie, totali e vuote, per quartiere"* (tabella 4.3 in [10]), nonché quelli sulle *"abitazioni primarie vuote, per tipologia dei locali, e età di costruzione per quartiere"* (tabella 4.4 in [10]) vengano aggiornati a oggi (e che in futuro questi dati vengano pubblicati regolarmente a scadenza annuale).**

Il Municipio ritiene che il monitoraggio della situazione delle abitazioni primarie e secondarie come descritto nel quesito già avviene nell'ambito del rilascio di autorizzazioni edilizie e costituisce senz'altro un elemento importante, da considerare a scadenze regolari. Non di meno, il Municipio ritiene che un aggiornamento dei dati debba essere predisposto sul medio termine, periodo più congruo per valutare concretamente le effettive tendenze.

2. **Chiediamo che vengano forniti tutti i dati trasmessi alla confederazione nell'ambito della procedura di verifica della LASEC (tabella con la tipologia di alloggi, ecc.) dal 2016 ad oggi. Le abitazioni affittate per scopi turistici (superiore a 90 giorni) sono incluse nelle residenze secondarie?**

La trasmissione alla Confederazione dei dati relativi agli alloggi si inserisce in una precisa procedura retta da prescrizioni di ordine federale, che scaturisce in una formale presa di posizione da parte dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale, ARE, regolarmente pubblicato ogni anno alla fine del mese di marzo. I dati pubblicati sono accessibili e consultabili in ogni momento sul sito dell'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE)⁵.

Riacciandoci alle considerazioni introduttive, ribadiamo

- che le abitazioni affittate commercialmente per un periodo superiore a 90 giorni per ogni anno civile non rientrano nel novero delle abitazioni secondarie ai sensi della LASEC. Simili abitazioni, all'epoca della validità della vecchia LEAR denominate *"affittacamere"* e autorizzate con il rilascio di una licenza edilizia, vengono registrate come attività economiche/commerciali e pertanto non costituiscono abitazioni secondarie;

⁵<https://www.are.admin.ch/it/abitazionisecondarie>



- che nel computo delle abitazioni secondarie svolto in applicazione delle prescrizioni di rango federale vengono considerate secondarie anche le abitazioni vuote da più di 2 anni (art. 2 cpv. 3 LASEc), e ciò pure se queste sono di natura primaria e, in virtù della nostra norma comunale, non potrebbero nemmeno essere commutate in abitazioni secondarie. Conseguentemente, la reale percentuale di abitazioni secondarie a Locarno, ovvero quella ai sensi delle NAPR, è sensibilmente inferiore a quella determinata in base ai parametri LASEc.

3. Alla luce di quanto sopra esposto e vista la preoccupante evoluzione della quota di residenze secondarie della Città di Locarno, che negli ultimi anni ha mostrato una crescita importante, passando dal 15.2% nel 2018 [3] all'attuale quota di 19.8% [4], chiediamo come spiega il Municipio questa evoluzione?

Il Municipio rinvia innanzitutto a quanto segnalato nella parte introduttiva della presente risposta relativamente a ciò che le percentuali LASEc e NAPR esprimono e precisa che l'evoluzione della quota di residenze secondarie LASEc a Locarno non può essere definita *preoccupante*.

È peraltro doveroso osservare a questo proposito che la percentuale LASEc si è sostanzialmente stabilizzata, con lievi fluttuazioni nel corso degli ultimi 5 anni (2020: 18.72%; 2021: 19.24%; 2022: 18.74%; 2023: 19.35%; 2024: 19.76%). Va pure precisato che Locarno è uno dei pochi Comuni di tutto il Locarnese, l'unico assieme a Losone e Tenero-Contra, ad avere una percentuale di residenze secondarie ai sensi della LASEc inferiore al 20%.

Per il resto, va detto che le quote di utilizzazione primaria e secondaria delle unità abitative si inseriscono coerentemente nei limiti della regolamentazione adottata a questo scopo dal Legislativo comunale.

4. Il Municipio come prevede l'evoluzione delle residenze secondarie ai sensi della LASEc nei prossimi anni, in particolare in relazione alla quantità di alloggi vuoti che dopo due anni dovrebbero essere contabilizzati come residenze secondarie?

Come già evidenziato sopra, la quantità di alloggi vuoti da più di 2 anni, indipendentemente dal tipo di utilizzo abitativo autorizzato ed autorizzabile, contribuisce in ogni caso ad aumentare la percentuale di abitazioni secondarie ai sensi della LASEc. L'evoluzione degli alloggi vuoti da più di 2 anni è estremamente difficile da condizionare, siccome segue dinamiche, legate alle migrazioni, che sfuggono ai condizionamenti delle disposizioni pianificatorie e/o edilizie.

Non di meno, il Municipio segue attentamente questa evoluzione per poter, se del caso e nel limite delle proprie competenze, individuare tempestivamente possibili misure fiancheggiatrici da attuare.

5. Quali ulteriori misure intende adottare il Municipio per arginare l'aumento della quota di residenze secondarie, vista l'importante crescita di questa negli ultimi anni? Con quale urgenza si pensa di adottare eventuali misure?

Vedi risposte n. 3 e 4, come pure la risposta n. 7.

6. Cosa sta facendo il Municipio per monitorare e impedire "abusi e sviluppi indesiderati" ai sensi dell'art. 12 cpv. 1 della LASEc?

Abusi e sviluppi indesiderati ai sensi dell'art. 12 cpv. 1 LASEc non sono una problematica che riguarda il Comune di Locarno, nel quale la percentuale di residenze secondarie LASEc è infatti inferiore al 20%.

7. Il Municipio non reputa che le Norme di Attuazione del Piano Regolatore (NAPR) vadano aggiornate e inasprite in materia di residenze secondarie a tutela del buon funzionamento del mercato verso i residenti e gli arrivi di nuovi residenti:



- a. applicando quale definizione di abitazione primaria e secondaria quella dell'art. 2 della LASEC;
- b. **riducendo ad esempio la percentuale concessa nei quartieri cittadini strategici, uno su tutti il nuovo quartiere ex gas-macello, ancora interamente da edificare?**

Il Municipio è convinto che l'impostazione della norma comunale, fin da subito volutamente ed esplicitamente legata al domicilio di chi occupa una determinata unità abitativa, debba essere conservata, sia perché di semplice applicazione dal profilo pratico, sia a causa delle insormontabili incongruenze giuridiche che una definizione analoga a quella della LASEC comporterebbe (v. parte introduttiva della presente risposta).

Senza dimenticare l'introduzione di una quota ammessa per le residenze secondarie nella fascia lago (prima sprovvista di limitazioni) adottata dal Consiglio comunale nel 2024 (MM n. 69 sulla LST), la riduzione di tale percentuale in quartieri strategici cittadini è già stata proposta dal Municipio, tant'è vero che proprio nel quartiere ex-Gas/Macello citato nell'interrogazione, con il *MM n. 80 concernente l'adozione del completamento della pianificazione del Settore 4 cittadino e delle correlate varianti Marina e Centro Balneare Regionale SA e Quartiere ex-Gas/Macello* attualmente pendente dinanzi al Legislativo, il parametro proposto per la *Zona mista dell'ex-Macello* è di 0%, e per la *Zona mista dell'Isolino* e la *Zona residenziale dell'Isolino* è di 25%, allorquando nella *Zona del Quartiere Nuovo* tutt'intorno esso è oggi di 50%.

Analogamente, possiamo rinviare alla risposta fornita alla domanda n. 4 dell'interrogazione del 15 novembre 2024 "Quale futuro per l'ex saponificio", concernente la proposta di una percentuale decisamente inferiore a quella in vigore nella zona per la prevista variante su quei sedimi.

8. **Quali azioni ha intrapreso il Municipio a livello comunale per fare fronte ai compiti previsti dal Piano direttore (PD), riportati nella scheda R6 cap. 4.1 [5], che recitano: "I Comuni nelle regioni turistiche attorno ai laghi Verbano e Ceresio introducono nei loro Piani regolatori norme atte a regolare e limitare la trasformazione di abitazioni primarie esistenti in residenze secondarie, in particolare nelle zone centrali e ben servite dal trasporto pubblico"?**

Il Comune di Locarno ha già introdotto nel Piano Regolatore norme atte a regolare e limitare la trasformazione di abitazioni primarie esistenti in residenze secondarie, anche nelle zone centrali e ben servite. L'art. 30bis NAPR si applica a tutte le costruzioni, a prescindere dall'applicazione delle ulteriori restrizioni contenute nella LASEC. Come descritto in precedenza (v. risposta n. 7), nell'ambito di un approccio mirato ai comparti cittadini strategici, puntuali e specifiche misure di promovimento della residenza primaria e di ulteriore limitazione di quella secondaria, sono già state adottate da parte del Municipio e lo saranno ancora in futuro, con particolare riferimento alle azioni in questo senso che la traduzione del PAC nella pianificazione comunale potrebbe comportare.

9. **Quali delle problematiche riportate nel documento cantonale "Studio di base per le proposte di modifiche del Piano direttore ai nuovi disposti della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), Residenze secondarie" [6] (al capitolo 4.5 "Coniugazione ticinese e delimitazione territoriale delle principali problematiche legate alle residenze secondarie") rappresentano secondo il Municipio le maggiori criticità per le famiglie e i cittadini residenti?**

Alla stregua di talune osservazioni già espresse nelle altre risposte, il Municipio ribadisce che allo stadio attuale non sussistono le problematiche evocate dagli interroganti, giacché nel Comune di Locarno non è attualmente stata superata la quota del 20% di abitazioni secondarie



ai sensi della LASEC. In tal senso, problematiche quali la trasformazione di abitazioni realizzate in virtù del diritto anteriore (art. 10 LASEC) in abitazioni secondarie (art. 11 cpv. 1 LASEC; v. risposta n. 6) o la trasformazione di strutture alberghiere caratterizzate da scarsa redditività secondo le possibilità concesse dall'art. 8 LASEC non sono di alcuna attualità a Locarno.

Il Municipio osserva che dopo il 2016, non sono più state registrate le criticità relative alla possibilità che si presentasse una bolla immobiliare nel Locarnese⁶. Per contro, si era delineata una tendenza regionale all'erosione della popolazione, che a Locarno è però stata contrastata da chiari segnali di crescita, confermati ancora recentemente, che sono decisamente incoraggianti per le prospettive di sviluppo della Città.

- 10. Sul mercato immobiliare un'abitazione primaria ha un valore decisamente inferiore rispetto ad un'abitazione secondaria, fatto questo confermato peraltro dall'Associazione Case & Appartamenti di Vacanza Ticino (ACAVT), in una recente intervista di Olivier Keller (vicepresidente ACAVT) apparsa sulla NZZ e TIO.ch [7].**

La conseguenza di ciò porta i promotori immobiliari a voler vendere le abitazioni e appartamenti – in caso di limitazione a PR quelli più pregiati – come abitazioni secondarie, garantendosi così un maggior introito, mettendo in concorrenza potenziali buoni contribuenti residenti con acquirenti tendenzialmente d'oltralpe.

Il Municipio non ritiene che le abitazioni secondarie abbiano anche un influsso negativo per quanto riguarda l'attrattività di Locarno verso i buoni contribuenti residenti? Cosa intende fare per regolare maggiormente il mercato?

L'art. 30bis NAPR svolge un ruolo importante nel limitare le quote di residenza secondaria in funzione della situazione reale del territorio della nostra Città. Il tutto, con l'obiettivo di tutelare un'adeguata presenza di residenze primarie.

Gli aspetti segnalati nell'interrogazione, probabilmente condivisibili per altre realtà geografiche, riguardano comunque dinamiche più complesse legate ad altri mercati immobiliari e di sviluppo territoriale e demografico.

Il Municipio ritiene che il successo della regolamentazione comunale sull'arco dell'ultimo quarantennio risieda anche nell'equilibrio che essa è riuscita a garantire, considerando, da un lato, il principio dell'utilizzo residenziale primario delle abitazioni, e, dall'altro, ammettendo una determinata e differenziata quota di uso residenziale secondario, quale oculata ed attenta politica di una città vitale in una regione a vocazione turistica.

Per il resto, rinviamo pure alla risposta fornita al punto seguente.

- 11. Il Rapporto d'indirizzo [8] della Commissione Municipale Economia (CME) del febbraio 2023, riguardo al tema delle residenze secondarie, quale possibile azione, scriveva "valutare una campagna mirata – promozionale o di contratti – presso i proprietari delle residenze secondarie a Locarno per invitarli a portare il loro domicilio in Città, rispettivamente studiare appositi incentivi in tal senso". Questo tipo di campagna è stata intrapresa? Quali sono stati i risultati?**

È stata svolta una ricerca sull'insieme delle residenze secondarie e sui rispettivi proprietari individuando le persone fisiche che sotto il profilo economico sono maggiormente interessanti per la Città. Come indicato nel Rapporto della CME indicato nella domanda è in corso il programma che consiste in una presa di contatto diretta e mirata, interpellando personalmente i proprietari di residenze secondarie. La strategia individuata è quella di illustrare i vantaggi di vivere sul nostro territorio, e in particolare di presentare i vari progetti che miglioreranno

⁶ www.ubs.ch: comunicati stampa in merito a Swiss Real Estate Bubble Index



ulteriormente la qualità di vita della Città nei prossimi anni, rendendola più attrattiva e vivibile. L'obiettivo è quello di creare le migliori condizioni possibili per la trasformazione delle residenze secondarie in residenze primarie.

- 12. Dato che è presumibile che nel tempo di risposta verrà pubblicato l'esito del mandato di studio in parallelo del PAC, si chiede di comunicare che visione è stata elaborata per il tema delle residenze secondarie dai tre gruppi interdisciplinari, indipendentemente dalle raccomandazioni del collegio d'esperti.**

La documentazione relativa ai mandati di studio paralleli per l'allestimento del PAC è stata oggetto di deposito pubblico per informazione negli spazi del Palexpo Locarno (dal 10 marzo, per due settimane). Possiamo confermare che in tale ambito le tematiche concernenti la residenza sono state ampiamente discusse e rinviamo ai risultati accessibili sul nostro sito.

- 13. Il Municipio è in grado di attestare quanti appartamenti in generale sono stati trasformati in affittacamere e locati a scopo turistico per un periodo superiore a 90 giorni negli ultimi anni e se questi erano primari o secondari? È conosciuto il numero degli appartamenti affittati per meno di 90 giorni e se sono primari o secondari?**

Dai dati in nostro possesso, risulta che, dal 2020, 205 unità locative sono state oggetto di licenza edilizia per il cambiamento di destinazione in superfici commerciali (affittacamere). Di queste, 112 erano precedentemente unità locative ad uso primario e 36 ad uso secondario, mentre le rimanenti rivestivano già altro carattere commerciale.

Le unità locate a fini turistici non soggette alla Legge sugli esercizi alberghieri e sulla ristorazione per un periodo complessivo non superiore a 90 giorni per anno civile non sottostanno al rilascio di licenza edilizia ai sensi della LE. Il numero di annunci è comunque in calo: si è passati da ca. 150 annunci nel 2023 a ca. 50 annunci nel 2025.

- 14. Come considera il Municipio sotto il profilo amministrativo questi alloggi? Le residenze locate a scopo turistico per un periodo complessivo superiore a 90 giorni fissati dalla nuova LEAR approvata dal Gran Consiglio nel marzo 2023 sono considerate residenze secondarie?**

Dal profilo della definizione dell'attività in parola, rinviamo alle considerazioni introduttive ed alla nostra risposta n. 2.

Le residenze utilizzate a scopo turistico per un periodo complessivo superiore a 90 giorni per anno civile sono soggette al rilascio di una regolare licenza edilizia per cambiamento di destinazione: dal profilo legale esse non sono delle residenze secondarie e vengono registrate quali attività economiche/commerciali.

- 15. Che misure intraprende la città per:**

- a. verificare il rispetto delle condizioni per adempiere allo statuto di "struttura ricettiva organizzata";**
- b. identificare eventuali abusi relativi ad attività non conformi o non notificate (affitti superiori ai 90 giorni, ecc.)?**

L'art. 7 cpv. 1 LASEC dispone che nei Comuni in cui la quota di abitazioni secondarie supera il 20% possono essere autorizzate nuove abitazioni solamente se sono utilizzate (a) come abitazione primaria o abitazione che secondo l'art. 2 cpv. 3 LASEC è equiparata a un'abitazione primaria, oppure (b) come abitazione sfruttata a scopi turistici. L'art. 7 cpv. 2 LASEC soggiunge che un'abitazione è considerata sfruttata a scopi turistici se, in modo duraturo, è messa a disposizione di clienti, esclusivamente per soggiorni di breve durata, a condizioni usuali di mercato e conformi all'uso locale, e se (a) si trova nello stesso edificio in cui il proprietario ha il



suo domicilio principale, o (b) non è adatta alle esigenze personali del proprietario ed è gestita nell'ambito di una struttura ricettiva organizzata.

La nozione di *struttura ricettiva organizzata* (art. 7 cpv. 2 lett. b LASEc) costituisce una tipologia delle *abitazioni sfruttate a scopi turistici* (art. 7 cpv. 2 LASEc), uniche nuove abitazioni, assieme a quelle primarie, autorizzabili nei Comuni nei quali la quota di abitazioni secondarie supera il 20%.

Trattasi di nozioni che si applicano unicamente nell'ipotesi in cui la quota di abitazioni secondarie ai sensi della LASEc supera il 20% delle abitazioni complessive. Come già illustrato più sopra, tale non è il caso per il Comune di Locarno, nel quale non vi sono quindi *strutture ricettive organizzate* ai sensi dell'art. 7 cpv. 2 lett. b LASEc.

I controlli circa l'uso effettivo dei locali d'abitazione sono periodicamente eseguiti da parte della Polizia comunale.

16. Il Municipio era a conoscenza della politica virtuosa – sostenuta anche dall'Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE – adottata dal comune di Interlaken per limitare il fenomeno degli Airbnb? Pensa di valutare la proposta di simili misure nel futuro prossimo?

Il Municipio osserva che, secondo quanto indicato sulla pagina a cui rinvia l'interpellanza, nel Comune di Interlaken sono stati eseguiti due approcci in parallelo: da un lato, per poter classificare e registrare le corrispondenti offerte di alloggi, è stato modificato il regolamento sulle tasse di soggiorno; dall'altro, il Comune ha prima stabilito una "zona di pianificazione" e poi deciso una modifica del regolamento edilizio per disciplinare il numero di abitazioni secondarie. A prescindere da quanto segnalato in entrata relativamente alla qualifica delle superfici degli affittacamere, per quanto riguarda le abitazioni secondarie, il Municipio considera che questa situazione sia analoga a quanto predisposto negli ultimi anni nel nostro Cantone per le tasse di soggiorno e a quanto in essere nel nostro Comune grazie alla presenza dell'art. 30bis NAPR.

Il tempo impiegato per la risposta da parte di tutti i funzionari coinvolti ammonta complessivamente a 8 ore lavorative.

Con la massima stima.

Il Sindaco:

Nicola Pini

Per il Municipio

Il Segretario:

avv. Marco Gerosa

Lodevole
Municipio di Locarno
Palazzo Marcacci
6600 Locarno

Locarno, 22 dicembre 2024

Interrogazione

Abitazioni secondarie e affittacamere tipo Airbnb: Locarno quo vadis?

Onorevoli signori Sindaco, signore e signori municipali,

avvalendoci delle facoltà concesse dalla Legge (art. 65 LOC, art. 35 Regolamento Comunale della città di Locarno), presentiamo la seguente interrogazione.

L'intento della presente, attraverso i dati e le risposte che ci verranno forniti dal Municipio, è quello di meglio comprendere l'attuale situazione delle abitazioni secondarie, il fenomeno degli affittacamere e il loro impatto sul mercato delle abitazioni primarie nel nostro comune. Un serio approfondimento di questa tematica da parte dell'Esecutivo e del Legislativo è un dovere verso la Cittadinanza Locarnese, che tramite la bocciatura degli oggetti concernenti il diritto locativo alle recenti votazioni federali, ha espresso una chiara preoccupazione rispetto al tema dell'alloggio.

1. Introduzione: la minaccia delle piattaforme modello Airbnb

“A Lugano lo sfratto ai residenti arriva da progetti Airbnb” (RSI.ch, 21.10.2024); ***“Ist Airbnb mitschuldig an Zürichs Wohnungsknappheit?”*** – Airbnb è corresponsabile della carenza di abitazioni a Zurigo? (NZZ, 19.10.2023); ***“Cresce in Ticino l'offerta Airbnb, e gli albergatori non ci stanno”***, ***“Questa casa non è un albergo: se l'Airbnb diventa un problema di buon vicinato”*** (CdT, 08.08.2024, 19.10.2023).

Questi sono solamente alcuni titoli recenti che offrono un chiaro spaccato di un fenomeno complesso e controverso, che sta mettendo in seria difficoltà molte città europee e diversi comuni svizzeri a forte vocazione turistica. In alcune delle destinazioni più frequentate d'**Europa**, le amministrazioni comunali si sono già viste costrette – o stanno accelerando – ad introdurre regolamentazioni e misure per arginare la progressiva perdita di residenti causata dalla diffusione delle piattaforme di prenotazione online che permettono l'affitto di breve durata di abitazioni di vacanze. Tra le principali conseguenze negative di questo fenomeno si annoverano le stesse prodotte dall'incremento delle residenze secondarie: l'aumento degli affitti, la riduzione di abitazioni disponibili per i residenti e la conseguente difficoltà nel trovare alloggi, lo spopolamento dei quartieri dei centri (soprattutto storici), il peggioramento della qualità della vita, la perdita di coesione sociale, la concorrenza alle strutture alberghiere, ecc.

Preoccupazioni simili, assieme all'espansione disordinata degli insediamenti sul territorio, avevano portato nel marzo del 2012 i cittadini **svizzeri** ad approvare l'iniziativa volta a limitare la costruzione di abitazioni secondarie. Voto che ha successivamente portato all'entrata in vigore, il 1° gennaio 2016, dopo una prima fase transitoria, della Legge federale sulle abitazioni secondarie (LASec) e la relativa ordinanza (OASec), volte ad implementare l'articolo costituzionale 75b che recita: *“La quota*

di abitazioni secondarie rispetto al totale delle unità abitative e della superficie lorda per piano utilizzata a scopo abitativo di un Comune non può eccedere il 20 per cento”.

Per garantire il rispetto di questo limite ed evitare l'espansione di nuove costruzioni per uso non abitativo primario, la LASEC impone a tutti i Comuni di redigere annualmente un inventario dettagliato delle abitazioni; con il fine ultimo di monitorare e classificare le abitazioni primarie e secondarie, consentendo alla Confederazione di applicare le restrizioni in modo efficace.

Anche a **Locarno** stiamo assistendo in questi ultimi anni allo stesso fenomeno di trasformazione di abitazioni primarie in spazi destinati a soggiorni turistici di breve durata. Pratica sicuramente conosciuta, ma che a nostro avviso non è sufficientemente analizzata e studiata. Questa possibilità di trasformare unità abitative primarie in spazi destinati ai turisti sta mettendo in crisi l'obiettivo di salvaguardia della superficie abitativa primaria non solo nel centro storico, ma in tutto il territorio cittadino, e crea un'indubbia concorrenza al settore alberghiero.

Visitando l'albo comunale online ci si può rendere conto di quante domande di costruzione vengono continuamente inoltrate per il cambio di destinazione da residenza primaria in affittacamere.

2. Residenze secondarie: il ruolo pionieristico della Città di Locarno nel 1987 e l'allentamento del 2002

Il Comune di Locarno ha svolto un **ruolo pionieristico** a livello cantonale nella regolamentazione delle residenze secondarie e nella tutela dell'agglomerato urbano come luogo di abitazione e vita sociale. Già nel 1983 il Consiglio Comunale (CC) ha approvato le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato di Protezione del Centro Storico (NAPRPCS) che all'art. 37 fissava un utilizzo massimo per contenuti non abitativi del 30% della SUL. Il 30 novembre 1987 il legislativo comunale adottava l'art. 30bis delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore (NAPR), introducendo limiti specifici per le residenze secondarie nelle aree destinate a uso abitativo. Tali percentuali variavano dallo 0% nel Centro storico (Città Vecchia) e nel nucleo di Solduno, al 10% nelle zone residenziali intensive fino al 30% ai Monti, mentre per la zona montana non era fissata alcuna limitazione. Ciò ha contribuito, rispetto ai comuni circostanti o altri contesti urbani cantonali, basti pensare a Lugano, alla salvaguardia dell'uso abitativo, in particolar modo del centro storico.

Nel 2002 il Municipio, con il MM no. 47, ha formulato tuttavia una proposta di **forte allentamento** della norma, alzando le percentuali delle abitazioni secondarie, proponendo aumenti fino al 50%. Nella seduta del 1° luglio 2002 il legislativo comunale ha approvato la variante di piano regolatore proposta dall'esecutivo con le seguenti modifiche: Città Vecchia da 0 a 35% (e non 50% come proposto dal Municipio), Monti da 30 a 35% (e non 50%), zona lago da 20 a 100% (a fronte dei 75% proposti dal MM no. 47) e nelle zone ad alta densità edificatoria delle torri e di via Respini da 10-20% al 50% (assestando l'esecutivo). Questo allentamento ha raddoppiato la SUL destinata potenzialmente all'uso secondario (da circa 250'000 a 500'000 mq) e consentito al mercato di orientarsi verso i bisogni dei **turisti anziché degli abitanti**.

Nel ventennio successivo è seguita una crescita demografica alterna e incerta analizzata da Garlandini nel suo studio commissionato dalla Città [10]. Nel 2022 la *Commissione Municipale Economia* licenzia un rapporto nel quale, a commento dei dati riportati dallo studio appena citato, formalizza la necessità di attivare una politica demografica: *“Un secondo asse strategico è poi quello della politica demografica, essenziale non solo per la stagnazione ravvisata negli ultimi anni (in Città e a livello generale), ma anche perché la gran parte del gettito fiscale della Città è dato proprio dalle persone fisiche. Locarno deve tornare ad essere una locomotiva anche dell'abitare e del vivere.”* (p. 30) [8].

3. Legge federale sulle abitazioni secondarie (LASEC)

La LASEC, strutturata attorno a 28 articoli e suddivisa in 8 capitoli, *“disciplina l'ammissibilità della costruzione di nuove abitazioni nonché l'ammissibilità delle modifiche edilizie e dei cambiamenti di destinazione di abitazioni esistenti nei Comuni in cui la quota di abitazioni secondarie supera il 20%.”* (art. 1 LASEC).

LASec e abitazioni affittate per scopi turistici

L'art. 2 LASec espone le definizioni di abitazione (cpv. 1), di abitazione primaria (cpv. 2) e di abitazioni equiparate ad abitazioni primarie (cpv. 3) concludendo che un'abitazione secondaria ai sensi della LASec è *“un'abitazione che non è né primaria né equiparata a quest'ultima”* (cpv. 4).

La definizione adottata dalla LASec in merito ad un'abitazione primaria non lascia margine di manovra per interpretazioni e, dopo aver illustrato cosa è equiparabile ad un'abitazione primaria, la LASec stabilisce, per opposto, cosa s'intende per abitazione secondaria. In questo modo è chiaramente definito il campo d'applicazione della LASec, tenendo tuttavia conto che essa pone delle eccezioni per le abitazioni sfruttate a scopi turistici (art. 7, cpv. 1, lett. b), riportati di seguito:

Art. 7

¹ Nei Comuni in cui la quota di abitazioni secondarie supera il 20 per cento possono essere autorizzate nuove abitazioni solamente se sono utilizzate:

- a. come abitazione primaria o abitazione che, secondo l'articolo 2 capoverso 3, è equiparata a un'abitazione primaria; o
- b. come abitazione sfruttata a scopi turistici.

² Un'abitazione è considerata sfruttata a scopi turistici se, in modo duraturo, è messa a disposizione di clienti, esclusivamente per soggiorni di breve durata, a condizioni usuali di mercato e conformi all'uso locale, **e se**:

- a. si trova nello stesso edificio in cui il proprietario ha il suo domicilio principale; o
- b. non è adattata alle esigenze personali del proprietario ed è gestita nell'ambito di una **struttura ricettiva organizzata**.

[...]

⁵ Il Consiglio federale disciplina i dettagli, segnatamente:

- a. i requisiti posti alla struttura ricettiva organizzata;
- b. l'obbligo di notifica del cambiamento di destinazione da abitazione sfruttata a scopi turistici in abitazione primaria; e
- c. la formulazione degli oneri d'uso.

In base al messaggio concernente la legge federale sulle abitazioni secondarie [1], pubblicato dal Consiglio federale il 18 marzo 2014, *“Una struttura ricettiva organizzata è una struttura che dispone di un piano di **gestione di tipo alberghiero** (che preveda le infrastrutture minime necessarie, p. es. una «reception») e che raggiunge una certa dimensione. Rientrano in questa categoria le residenze paralberghiere (p. es. i **resort**, ovvero alberghi con camere e appartamenti) e i **villaggi vacanza**, che mettono a disposizione abitazioni per soggiorni vacanzieri di breve durata e offrono servizi paralberghieri. Queste strutture formano in generale un unico complesso (con ingresso principale, reception e parcheggi centrali), dotato di infrastrutture comuni (p.es. piscina, impianti sportivi, ristoranti e sale giochi) a disposizione di tutti gli ospiti. Queste strutture devono essere sufficientemente grandi e organizzate per divenire un oggetto facilmente commerciabile, redditizio e competitivo a lungo termine.”*

Sulla base di quanto sopra, appare ai qui sottoscrittenti evidente, come le abitazioni affittate su portali online tipo Airbnb e adibite ad affittacamere, per un periodo cumulativo superiore ai 90 giorni sull'arco dell'anno, siano qualificati dalla LASec come **residenze secondarie**, non ammettendo un passaggio da una funzione residenziale all'altra senza necessità di procedura di autorizzazione edilizia.

Alle stesse conclusioni giungono altri comuni, come quello di Ascona, che nel formulario per la notifica di costruzione utilizza la seguente formulazione: *“cambio di destinazione da residenza primaria / secondaria ad abitazione secondaria utilizzata per locazioni di breve durata a scopi turistici superiore a 90 giorni complessivi per anno civile, fino a 6 posti letto (art. 3 Lcar).”*

La criticità della LASEC

Vi è comunque un aspetto particolarmente critico e controverso della LASEC che riguarda l'Art. 11, cpv. 1. Questo sancisce che le abitazioni costruite secondo il diritto anteriore, ovvero prima dell'11 marzo 2012 (Art. 10), *“possono di principio essere utilizzate senza limitazioni d'uso, vale a dire liberamente come abitazioni primarie o secondarie, salvo diversa disposizione del diritto cantonale o comunale. Ciò significa che le abitazioni costruite secondo il diritto anteriore possono continuare a essere vendute o affittate liberamente, anche come abitazioni secondarie. Sono fatte salve le misure adottate in applicazione dell'Art. 12 per impedire abusi e sviluppi indesiderati.”* [1].

Secondo lo stesso messaggio del Consiglio federale in merito all'Art. 12 della LASEC, *“si parla di abusi o sviluppi indesiderati se, per esempio, i residenti vendono la loro abitazione primaria situata in una posizione privilegiata nel centro abitato a persone esterne che intendono utilizzarla come abitazione secondaria. Se in parallelo queste persone vanno ad abitare in un'altra abitazione principale, peraltro nuova, nello stesso Comune, vi è il rischio non solo che i centri abitati si spopolino, ma anche che si favorisca la dispersione degli insediamenti. Inoltre, la possibilità di cambiare liberamente la destinazione d'uso di un'abitazione primaria in abitazione secondaria nei Comuni turistici può avere l'effetto di indurre la popolazione residente ad andarsene per mancanza di abitazioni primarie e prezzi esorbitanti. Cantoni e Comuni devono contrastare questi sviluppi, innanzitutto, adottando misure di pianificazione preventive, per esempio definendo nel piano di utilizzazione un perimetro entro il quale i cambiamenti di destinazione delle abitazioni (da primarie a secondarie) sono autorizzati soltanto se sussistono motivi particolari, come il decesso o la modifica dello stato civile, o nei limiti di un contingente prestabilito.”* [1].

LASEC e i margini di manovra comunali

L'importante libertà concessa dall'Art. 11 cpv. 1, che permette la trasformazione di residenze primarie realizzate prima dell'11 marzo 2012 (parte preponderante della sostanza edilizia nazionale e cantonale) in secondarie, anche nei comuni laddove la quota del 20% di abitazioni secondarie è stata superata, rappresenta un'importante scappatoia che non mette al riparo da abusi e sviluppi indesiderati.

Tuttavia, la stessa LASEC fornisce alle Autorità cantonali e comunali il margine di manovra per limitare quanto ammesso all'Art. 11 ed evitare abusi o sviluppi indesiderati: (i) da una parte precisando che sono applicabili *“limitazioni d'uso esistenti o future del diritto cantonale o comunale”*, Art. 11 cpv. 1; dall'altra (ii) *“obbligano i singoli Cantoni e Comuni ad adottare misure più restrittive affinché si possa intervenire in caso di abusi e sviluppi indesiderati”* [6], Art. 12.

Anche a livello cantonale il *Regolamento della legge sullo sviluppo territoriale* (RLST), Art. 30 cpv. 2.1, sancisce che il regolamento edilizio comunale può *“stabilire vincoli particolari come le limitazioni per abitazioni primarie o secondarie”*. Sulla base della *Legge sulla pianificazione del territorio* (LPT) e di conseguenza della *Legge sullo sviluppo territoriale* (LST), indipendentemente dall'assoggettamento alla LASEC, i Comuni dispongono quindi delle basi legali e degli strumenti necessari, come i regolamenti edilizi comunali e i piani regolatori, per contrastare sviluppi indesiderati, quali l'aumento delle case secondarie, accelerato dall'avvento delle piattaforme online, e la crescente pressione sugli affitti, che grava sugli inquilini delle abitazioni primarie.

L'eventuale (o probabile?) prossima entrata di Locarno nella giurisdizione LASEC comporta da una parte l'interdizione di costruire nuovi alloggi secondari, ma per gli alloggi primari costruiti prima del 2012, un incremento di valore e una pressione maggiore, poiché questi costituiscono l'unica riserva esistente per produrre nuovi alloggi secondari. **Sarà quindi fondamentale rafforzare le NAPR**, affinché gli alloggi costruiti prima del 2012, il cui affitto è generalmente inferiore a quelli costruiti di recente, restino a disposizione dei residenti. La necessità di agire per tutelare maggiormente le abitazioni primarie trova conferma anche in un recente studio della SUPSI, commissionato dal Cantone, il quale mette in evidenza che *“la regione di Locarno mostra il più alto dato di scompenso di pigione sostenibile”* [9].

Un esempio virtuoso dell'applicazione di strumenti di regolamentazione per contrastare sviluppi territoriali indesiderati è rappresentato dal Comune di Interlaken.

Il virtuoso esempio del comune di Interlaken

“L'avvento delle piattaforme di prenotazione online ha determinato un forte aumento del numero di abitazioni secondarie nel Comune di Interlaken. Contemporaneamente si sono registrati sia un calo dell'offerta abitativa per la popolazione locale, sia un aumento dei disagi nelle zone residenziali.” [2] Fra il 2014 e il 2018 la percentuale di abitazioni secondarie del comune è raddoppiata, causa l'affitto di abitazioni tramite piattaforme di prenotazione online, attestandosi a fine 2018 al 18%, valore inferiore al limite del 20% stabilito dalla LASEC. Ciononostante, per risolvere l'annoso problema, come misura immediata *“l'amministrazione comunale ha elaborato un catalogo di misure per registrare i pernottamenti offerti su queste piattaforme e per disciplinarli in modo specifico per ogni area comunale”* [2]. Regolamento quest'ultimo approvato in votazione popolare con il 92% di voti favorevoli nel maggio 2019. In una seconda fase, il consiglio comunale ha invece approvato la revisione del regolamento edilizio comunale, entrato in vigore nel marzo 2021. Attualmente il comune di Interlaken presenta una quota di abitazioni secondarie del 13.8% [4]; dimostrando che le basi legali fornite dalla LPT e dall'Art. 12 della LASEC **sono efficaci ai comuni, in caso di volontà politica, per una regolamentazione più severa delle abitazioni secondarie e abitazioni di vacanze affittate tramite piattaforme online.**

4. Bibliografia

- [1] Consiglio Federale, Messaggio concernente la legge federale sulle abitazioni secondarie, FF 2014 2065, 18 marzo 2014.
 - [2] Ufficio federale delle abitazioni UFAB, Affitto a breve termine e piattaforme di prenotazione, Esempi pratici, Comune di Interlaken.
https://www.bwo.admin.ch/bwo/it/home/Wohnungsmarkt/buchungsplattformen/praxis/ge-meinde-interlaken_3.html
 - [3] Città di Locarno, Comunicato stampa: In Città le residenze secondarie si attestano al 16.57%, 25 aprile 2019.
 - [4] Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE, *Inventario delle abitazioni secondarie*, <https://opendata.swiss/it/dataset/wohnungsinventar-und-zweitwohnungsanteil>
 - [5] Repubblica e Cantone Ticino, Piano direttore Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili, Scheda R6.
 - [6] Repubblica del Canton Ticino - Dipartimento del territorio, Studio di base per le proposte di modifiche del Piano direttore ai nuovi disposti della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), Residenze secondarie.
 - [7] NZZ, 26.05.2023, *Weniger Ferienwohnungen im Tessin: Private dürfen nur noch während 90 Tagen vermieten*; TIO.ch, 26.05.2023, *Il “lato oscuro” della nuova legge sulle case di vacanza*.
 - [8] Città di Locarno, Commissione Municipale Economia, *Rapporto di indirizzo*, gennaio 2023.
 - [9] SUPSI, Repubblica e Cantone Ticino, Studio sull'alloggio a pigione sostenibile nel Cantone Ticino, Rapporto di sintesi, dicembre 2022
 - [10] *“Dinamiche demografiche a Locarno”*, *Geoinformazione Analisi geografiche Cartografia Sviluppo territoriale*, Simone Garlandini, Città di Locarno, dicembre 2022.
-

Alla luce di quanto sopra esposto i/le sottoscritti/e Consiglieri comunali chiedono al Municipio quanto Segue:

Per quanto riguarda il **monitoraggio** dell'evoluzione delle abitazioni a Locarno:

1. Chiediamo che i dati dello studio *“Dinamiche demografiche a Locarno”* [10], in particolare quelli sulle “abitazioni primarie e secondarie, totali e vuote, per quartiere” (tabella 4.3 in [10]), nonché quelli sulle “abitazioni primarie vuote, per tipologia dei locali, e età di costruzione per quartiere” (tabella 4.4 in [10]) vengano aggiornati a oggi (e che in futuro questi dati vengano pubblicati regolarmente a scadenza annuale).
2. Chiediamo che vengano forniti tutti i dati trasmessi alla confederazione nell'ambito della procedura di verifica richiesta dalla LASEC (tabella con la tipologia di alloggi, ecc.) dal 2016 ad oggi. Le abitazioni affittate per scopi turistici (superiore ai 90 giorni) sono incluse nelle residenze secondarie?

Per quanto riguarda le **abitazioni secondarie**:

3. Alla luce di quanto sopra esposto e vista la **preoccupante evoluzione** della quota di residenze secondarie della Città di Locarno, che negli ultimi anni ha mostrato una crescita importante, passando dal 15.2% nel 2018 [3] all'attuale quota di 19.8% [4], chiediamo come spiega il Municipio questa evoluzione?
4. Il Municipio come prevede l'evoluzione delle residenze secondarie ai sensi LASEC nei prossimi anni, in particolare in relazione alla quantità di alloggi vuoti che dopo due anni dovrebbero essere contabilizzati come residenze secondarie?
5. Quali ulteriori misure intende adottare il Municipio per arginare l'aumento della quota di residenze secondarie, vista l'importante crescita di questa negli ultimi anni? Con quale urgenza si pensa di adottare eventuali misure?
6. Cosa sta facendo il Municipio per monitorare e impedire *“abusi e sviluppi indesiderati”* ai sensi dell'Art. 12 cpv. 1 della LASEC?
7. Il Municipio non reputa che le Norme di Attuazione del Piano Regolatore (NAPR) vadano aggiornate e inasprite in materia di abitazione secondarie a tutela del buon funzionamento del mercato verso i residenti e gli arrivi di nuovi residenti:
 - a) applicando quale definizione di abitazione primaria e secondaria quella dell'art. 2 della LASEC;
 - b) riducendo ad esempio la percentuale concessa nei quartieri cittadini strategici, uno su tutti il nuovo quartiere ex gas ex-macello, ancora interamente da edificare?
8. Quali azioni ha intrapreso il Municipio a livello comunale per fare fronte ai compiti previsti dal Piano direttore (PD), riportati nella scheda R6 cap. 4.1 [5], che recitano:
“I Comuni nelle regioni turistiche attorno ai laghi Verbano e Ceresio introducono nei loro Piani regolatori norme atte a regolare e limitare la trasformazione di abitazioni primarie esistenti in residenze secondarie, in particolare nelle zone centrali e ben servite dal trasporto pubblico;”?
9. Quali delle problematiche riportate nel documento cantonale *“Studio di base per le proposte di modifiche del Piano direttore ai nuovi disposti della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), Residenze secondarie”* [6] (al capitolo 4.5 *“Coniugazione ticinese e delimitazione territoriale delle principali problematiche legate alle residenze secondarie”*) rappresentano secondo il Municipio le maggiori criticità per le famiglie e i cittadini residenti?
10. Sul mercato immobiliare un'abitazione primaria ha un valore decisamente inferiore rispetto ad un'abitazione secondaria, fatto questo confermato peraltro dall'*Associazione Case & Appartamenti di Vacanza Ticino* (ACAVT), in una recente intervista di Olivier Keller (vicepresidente ACAVT) apparsa sulla NZZ e TIO.ch [7].

La conseguenza di ciò porta i promotori immobiliari a voler vendere le abitazioni e appartamenti – in caso di limitazione a PR quelli più pregiati – come abitazioni secondarie, garantendosi così un maggior introito, mettendo in concorrenza potenziali buoni contribuenti residenti con acquirenti tendenzialmente d'oltralpe.

Il Municipio non ritiene che le abitazioni secondarie abbiano anche un influsso negativo per quanto riguarda l'attrattiva di Locarno verso i buoni contribuenti residenti? Cosa intende fare per regolare maggiormente il mercato?

11. Il *Rapporto d'indirizzo* [8] della Commissione Municipale Economia (CME) del febbraio 2023, riguardo al tema delle residenze secondarie, quale possibile azione, scriveva *“valutare una campagna mirata – promozionale o di contatti – presso i proprietari delle residenze secondarie a Locarno per invitarli a portare il loro domicilio in Città, rispettivamente studiare appositi incentivi in tal senso”*. Questo tipo di campagna è stata intrapresa? Quali sono stati i risultati?
12. Dato che è presumibile che nel tempo di risposta verrà pubblicato l'esito del mandato di studio in parallelo del PAC, si chiede di comunicare che visione è stata elaborata per il tema delle residenze secondarie dai tre gruppi interdisciplinari, indipendentemente dalle raccomandazioni del collegio d'esperti.

Per quanto riguarda invece le abitazioni **affittate per scopi turistici**:

13. Il Municipio è in grado di attestare quanti appartamenti in generale sono stati trasformati in affittacamere e locati a scopo turistico per un periodo superiore a 90 giorni negli ultimi anni e se questi erano primari o secondari? È conosciuto il numero degli appartamenti affittati per meno di 90 giorni e se sono primari o secondari?
14. Come considera il Municipio sotto il profilo amministrativo questi alloggi? Le residenze locate a scopo turistico per un periodo complessivo superiore ai 90 giorni fissati dalla nuova LEAR approvata dal Gran Consiglio nel marzo 2023 sono considerate residenze secondarie? Come sono considerate queste invece ai sensi della Legge Edilizia (LE) cantonale e della NAPR?
15. Che misure intraprende la Città per:
 - a) verificare il rispetto delle condizioni per adempiere allo statuto di “struttura ricettiva organizzata”;
 - b) identificare eventuali abusi relativi ad attività non conformi o non notificate (affitti superiori ai 90 giorni, ecc.)?
16. Il Municipio era a conoscenza della politica virtuosa – sostenuta anche dall'Ufficio federale dello sviluppo territoriale ARE – adottata dal comune di Interlaken per limitare il fenomeno degli Airbnb? Pensa di valutare la proposta di simili misure nel futuro prossimo?

Con ossequio.

Francesco Albi (Primo firmatario)

Lorenza Bardelli-Brughelli

Rosanna Camponovo-Canetti

Gianfranco Cavalli

Nadia Mondini

Stelio Mondini

Gionata Genazzi

Spase Zlatanov