



Collaboratore:

Rif:
412

Sigla:

Data: 22 aprile 2026

Interrogazione 18 marzo 2026 “Ex-Gas ex-Macello: Aggiornamento del rapporto di pianificazione”

Gentili Signore, Egregi Signori,

preliminarmente ci sembra utile ribadire il fatto che la decisione sulla percentuale di residenze secondarie ammesse per il comparto in questione è attualmente affidata al Consiglio Comunale e per esso alla Commissione del Piano Regolatore che sta completando l'esame del MM80. A tal proposito, vale la pena osservare che neanche nelle proposte di emendamento della stessa Commissione viene fatto un accenno a questo tema, per cui il complemento stesso al messaggio, pubblicato in questi giorni, non ne fa menzione. Nel contempo, il riferimento al testo dell'Esame preliminare del Dipartimento del territorio non modifica il ruolo istituzionale del Legislativo cittadino, quale organo preposto all'adozione degli atti pianificatori. Infatti, è noto che l'Esame preliminare non esplica alcun effetto giuridico e non vincola nemmeno l'Autorità cantonale dalla quale viene emanato. Il Municipio ha fatto semplicemente svolgere un'analisi per rispondere ad un quesito sottoposto dal Dipartimento del territorio, senza con questo sposare la tesi di fondo sull'obbligo o meno di ossequiare preventivamente i disposti della LASEC, a prescindere dall'effettivo numero di residenze secondarie per le quali va comunque sempre attuata una procedura edilizia per il loro riconoscimento. Nel contempo, non ci risulta nemmeno l'obbligo da parte del Comune di modificare a posteriori le proprie norme in materia di residenze secondarie, in funzione del superamento del limite del 20% e quindi dell'assoggettamento alla LASEC. Ci troveremmo in caso contrario in conflitto con la garanzia del diritto per rapporto alle situazioni acquisite. Del resto, non è neanche possibile ritrovarsi con una parte del nostro territorio privo di tale regolamentazione, visto che l'attuale art. 30 bis NAPR (e il futuro art. 60 RE) copre tutte le zone edificabili abitative della Città.

Proprio nel contesto del sostegno alla forte presenza di abitazione primarie sul nostro territorio, vogliamo ancora citare alcuni elementi recenti che forniscono delle indicazioni chiare sull'orientamento del Municipio. Ricordiamo innanzitutto la riduzione (dimezzamento) della percentuale ammessa di residenze secondarie nella fascia edificabile a ridosso del lago, ma anche il bonus edilizio concesso proprio nel comparto oggetto dell'interrogazione per favorire la costruzione di nuovi edifici tramite delle cooperative d'abitazione. Ancora più recentemente, segnaliamo il nostro determinante sostegno (finanziario e di risorse) ad uno studio avviato da una cooperativa locale, con la fattiva collaborazione della SUPSI, per un'analisi sulla carenza di alloggi a pigione moderata nell'agglomerato urbano, che ha pure beneficiato del contributo dell'Ufficio federale dello sviluppo

territoriale (ARE). Sempre grazie al nostro impegno, altri aiuti sono giunti dalla CIT e da un paio di Comuni della regione.

Da ultimo, vogliamo insistere sul fatto che, a prescindere dagli aspetti tecnico-giuridici su quali si fondano gli strumenti pianificatori in genere, la pianificazione del territorio è un forte atto politico che si basa su visioni e strategie di sviluppo del nostro territorio e della nostra comunità, per cui è giusto che il dibattito sia ampio e aperto.

Nel merito delle domande poste rispondiamo quanto segue.

- 1. Stando al calcolo del Municipio effettuato nel 2024 nel Rapporto di pianificazione, l'incremento dovuto allo sviluppo del comparto di variante ex gas ex macello ammontava allo 0.1%. Partendo dal presupposto che tale valore sia oggi ancora valido, e considerando una percentuale odierna di abitazioni secondarie pari al 21.22%, con l'incremento dello 0.1% la percentuale complessiva di abitazioni secondarie, a seguito dello sviluppo del comparto, raggiungerebbe oggi il 21.32%. Conferma il Municipio questo valore? Se no, a quanto ammonta il valore aggiornato?**

Il Municipio non può confermare questo valore.

In primo luogo, la percentuale al 31 dicembre 2025, posto il superamento della soglia del 20% accertato dall'ARE, dovrebbe ancora essere modulato con la verifica dei dati che il Municipio non ha potuto elaborare come previsto con la consultazione prevista ogni anno per tutti i Comuni nella prima quindicina del mese di marzo.

Secondariamente, nelle attuali condizioni di assoggettamento alla LASEC, l'ipotesi di sviluppo del comparto complessivo (in una sola tappa) secondo l'art. 7 cpv. 1 lett. a LASEC farebbe diminuire la percentuale di residenze secondarie di ca. 0.7 punti percentuali (aumento di 388 abitazioni di carattere primario). Vale anche la pena di rilevare che grosso modo solo la metà delle unità abitative considerate nel computo del 21,22% sono a tutti gli effetti delle vere e proprie residenze secondarie, mentre l'altra metà (oltre un migliaio di unità) è composta da appartamenti vuoti da più di 2 anni, alloggi turistici di breve durata e altri casi analoghi.

- 2. Sulla base di questo valore – o di un valore superiore al 20% - la conclusione a cui era giunto il Municipio nel Rapporto di pianificazione *“non vi è quindi un superamento della quota del 20% e quindi vi è il rispetto della Legge federale sulle abitazioni secondarie. Per tale motivo il Municipio mantiene la percentuale pari a quella contenuta nel piano d'indirizzo e pari al 25%”* è oggi non più valida. Sulla base del valore aggiornato a che conclusione giunge ora il Municipio?**

Si rinvia alla risposta n. 1 e alle premesse.

Vogliamo ancora una volta insistere sulla differenza di approccio che sussiste tra la legge federale e le norme comunali in materia di residenze secondarie. Quale esempio citiamo proprio il caso degli appartamenti a destinazione primaria vuoti da più di due anni, che con la LASEC vengono conteggiati automaticamente nel novero delle abitazioni secondarie. Applicando a nostra volta questo principio, a prescindere dal contrasto con le disposizioni procedurali della Legge edilizia,

ci troveremmo con l'assegnazione automatica di queste unità abitative alle residenze secondarie, invalidando completamente gli effetti giuridici della norma comunale e generando un aumento sconsiderato degli appartamenti secondari effettivi. Anche per questo motivo, in assenza della verifica globale che porti a fare chiarezza sulla situazione delle unità abitative vuote o senza indicazione (v. comunicato stampa del 26 marzo 2026), non è possibile indicare quale sarebbe il valore aggiornato (superiore o inferiore al 20%). Nel contempo, non si può escludere a priori che nel corso dei prossimi anni il valore accertato scenda nuovamente sotto il 20%, ammettendo quindi nuovamente la realizzazione di abitazione secondarie anche negli edifici di nuova costruzione, applicando i limiti fissati dalla norma comunale. Ci sembra anche utile ribadire il fatto che la conferma o meno della percentuale ammessa in questo specifico comparto spetta al Legislativo comunale, cui compete l'adozione delle nuove norme pianificatorie.

3. Il Municipio intende aggiornare il Rapporto di pianificazione sottoposto al Consiglio comunale sulla base delle risposte ai punti 1 e 2? Se sì, quali sono i tempi stimati per la messa a disposizione del documento al Legislativo?

Il Rapporto di pianificazione fa di regola stato della situazione al momento della sua pubblicazione nel contesto dell'inoltro del messaggio per l'approvazione della modifica pianificatoria. Non ci risulta che sia prassi corrente quella di adattarlo man mano che si presentino nuove situazioni durante la fase di esame del legislativo o successivamente all'adozione delle nuove norme. In caso contrario, dovremmo rimettere mano all'intero documento ogni volta che viene proposto un emendamento o subentrano dei nuovi fattori. Nel caso specifico poi si tratta di un singolo elemento che non porta comunque ad inficiare l'intera analisi che funge da base per le proposte pianificatorie stesse. Inoltre, il Municipio non intende modificare la proposta normativa contenuta nel MM n. 80 e di conseguenza non si giustifica l'aggiornamento del Rapporto di pianificazione. Anche il complemento al messaggio, pubblicato in questi giorni, non considera questa eventualità, poiché non rientra tra i temi degli emendamenti proposti dalla Commissione del Piano regolatore che il Municipio è stato invitato a valutare. In tal senso, come riaffermato in precedenza, la competenza per eventuali modifiche ed emendamenti è attualmente affidata alla Commissione del Piano Regolatore.

4. Qualora si decidesse di mantenere una percentuale massima di secondarie del 25% nel comparto, nonostante l'attuale superamento della quota limite del 20%, come valuta il Municipio il rischio di un eventuale ricorso alla Variante di Piano Regolatore o di una bocciatura da parte del Dipartimento del territorio?

Il Municipio, richiamate pure le risposte precedenti, non ravvede alcun impedimento al mantenimento della proposta normativa contenuta nel MM n. 80, ritenuto come la concreta possibilità di farvi capo dipenderà evidentemente dalle condizioni di assoggettamento o meno del Comune di Locarno alle disposizioni LAsSec al momento del rilascio delle relative licenze edilizie e successivamente all'entrata in vigore delle nuove normative. In caso di ricorso, il Municipio formulerà le sue osservazioni in merito ed attenderà la decisione del Consiglio di Stato, autorità preposta all'approvazione degli strumenti pianificatori comunali, sempre riservate le competenze del Consiglio comunale



5. Nel Comunicato stampa “determinazione della quota di abitazioni secondarie a Locarno” del 23 febbraio 2026 il Municipio afferma che “metterà naturalmente in atto senza indugio quanto previsto dalle disposizioni federali per ossequiare alla decisione dell’Autorità superiore”. Quali misure intende dunque attuare, sia in generale su tutto il territorio comunale sia in particolare in questo comparto specifico, per dare seguito a questa affermazione?

Il Municipio, nelle attuali condizioni di assoggettamento alla LASEc, ha evidentemente già messo in atto senza indugio e continuerà ad attuare quanto previsto dalle disposizioni federali per ossequiare la decisione dell’Autorità superiore, non autorizzando nuove abitazioni secondarie (art. 6 cpv. 1 LASEc), fatte salve le fattispecie di cui agli art. 6 cpv. 2 e 11 LASEc.

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:

Lodevole
Municipio di Locarno
Palazzo Marcacci
6600 Locarno

Locarno, 18 marzo 2026

Interrogazione

EX GAS EX MACELLO: AGGIORNAMENTO DEL RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE?

Onorevole Signor Sindaco, Onorevoli 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.

Nel servizio de *il Quotidiano* del 24 febbraio 2026, il Sindaco Nicola Pini, capodicastero Pianificazione, ha dichiarato che *“per quanto riguarda il comparto ex gas ex macello è in discussione in consiglio comunale la percentuale di residenze secondarie”*, concludendo il suo intervento sostenendo che tale percentuale rappresenta *“una decisione politica e può essere anche abbassata”*.

L'affermazione lascia intendere che la decisione sulla percentuale di residenze secondarie prevista per il nuovo quartiere strategico della Città – fissata dal Municipio nel Messaggio Municipale MM 80 a un massimo del 25% (ossia un appartamento su quattro) – spetti ormai esclusivamente al Consiglio comunale, in quanto decisione politica del Legislativo.

I sottoscritti firmatari ritengono però che tale interpretazione, valida in un contesto ordinario, non sia più attuale alla luce della nuova quota di residenze secondarie del 21.22%, sancita dall'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE). **L'entrata in vigore del regime LASEC, determinata dal superamento della soglia del 20% – che impedisce di autorizzare nuove residenze secondarie – sposta la discussione dall'ambito politico a quello tecnico. Ciò richiede pertanto che il Rapporto di pianificazione allegato al Messaggio municipale no. 80¹ venga aggiornato sulla base della nuova situazione.**

Già nel 2022, durante *l'esame preliminare dipartimentale della variante di Piano regolatore*² di questo comparto, il Dipartimento del territorio aveva sollevato la questione dell'incidenza

¹ Allegato al MM 80, Rapporto di pianificazione Variante zona quartiere Ex-Gas / Ex-Macello – Incarto per il Consiglio comunale, marzo 2024

² Esame preliminare dipartimentale della variante di PR del Comune di Locarno – Settore 4, Dipartimento del Territorio DT, marzo 2022.

del progetto del comparto (che prevedeva una quota massima del 25%) sulla quota complessiva di abitazioni secondarie nel Comune: *“Il dato che però richiede di essere verificato è quello legato all’incidenza che la modifica all’esame comporta sulla quota complessiva delle residenze secondarie. La variante, infatti, prevede la possibilità di insediare ca. 9’700 mq di SUL per abitazioni secondarie. Si chiede al Municipio di confrontare e implementare tale dato ai quantitativi di abitazioni secondarie già esistenti, verificando il rispetto della Legge federale sulle abitazioni secondarie.”*

Questa verifica, richiesta dal DT, era stata poi svolta dal Municipio di Locarno e presentata nel *Rapporto di pianificazione*¹ destinato al Consiglio comunale e allegato al MM 80, dove si legge quanto segue:

*“Il Dipartimento del territorio chiede al Municipio di implementare il dato proposto nella variante all’interno dei dati quantitativi delle abitazioni secondarie già esistenti per la verifica del rispetto della Legge federale delle abitazioni secondarie LASEC. L’art. 6 della LASEC prevede infatti che «**Se in un Comune la quota di abitazioni secondarie è inferiore al 20% e il rilascio di un’autorizzazione edilizia comporterebbe l’aumento di tale quota ad oltre il 20%, l’autorizzazione non è rilasciata.**»”*

Sulla base dei dati allora disponibili, il Municipio concludeva nello stesso rapporto¹: *“Il dato complessivo della percentuale di abitazioni secondarie dovuto allo sviluppo del comparto di variante è pari a 19.5%, con un incremento di 0.1% del dato attuale. Non vi è quindi un superamento della quota del 20% e quindi vi è il rispetto della Legge federale sulle abitazioni secondarie. Per tale motivo il Municipio mantiene la percentuale pari a quella contenuta nel piano di indirizzo e pari al 25%.”*

Proprio questa affermazione finale da parte dello stesso Municipio – sulla base della nuova quota di residenze secondarie sancita dall’ARE nel febbraio 2026 – **non è più valida e necessita per questo**, secondo i sottoscritti firmatari, **di un aggiornamento tempestivo da parte dell’Esecutivo in modo tale che il Consiglio comunale possa compiere le proprie valutazioni sul MM 80 sulla base di dati oggettivi aggiornati.**

A nostro parere, mantenere una quota di residenze secondarie pari al 25% nel quartiere Ex-Gas / Ex-Macello non solo non è più giustificabile, ma rischia anzi di produrre effetti controproducenti sotto il profilo giuridico: Pianificare ulteriori residenze secondarie in contrasto con le indicazioni del DT nell’esame preliminare dipartimentale sopra citato esporrebbe la variante di Piano regolatore a probabili ricorsi, con il conseguente rischio di ritardare inutilmente lo sviluppo di un comparto di importanza strategica per la Città.

Alla luce di quanto sopra esposto chiediamo al Municipio:

1. Stando al calcolo del Municipio effettuato nel 2024 nel *Rapporto di pianificazione*¹, l’incremento dovuto allo sviluppo del comparto di variante ex gas ex macello ammontava allo 0.1%. Partendo dal presupposto che tale valore sia oggi ancora valido, e considerando una percentuale odierna di abitazioni secondarie pari al 21.22%, con l’incremento dello 0.1% la percentuale complessiva di abitazioni secondarie, a seguito dello sviluppo del comparto, raggiungerebbe oggi il 21.32%. **Conferma il Municipio questo valore? Se no, a quanto ammonta il valore aggiornato?**

2. Sulla base di questo valore - o di un valore superiore al 20% - la conclusione a cui era giunto il Municipio nel Rapporto di pianificazione "Non vi è quindi un superamento della quota del 20% e quindi vi è il rispetto della Legge federale sulle abitazioni secondarie. Per tale motivo il Municipio mantiene la percentuale pari a quella contenuta nel piano di indirizzo e pari al 25%" è oggi non più valida. **Sulla base del valore aggiornato a che conclusione giunge ora il Municipio?**
3. **Il Municipio intende aggiornare il Rapporto di pianificazione sottoposto al Consiglio Comunale sulla base delle risposte ai punti 1 e 2? Se sì, quali sono i tempi stimati per la messa a disposizione del documento al Legislativo?**
4. Qualora si decidesse di mantenere una percentuale massima di secondarie del 25% nel comparto, nonostante l'attuale superamento della quota limite del 20%, **come valuta il Municipio il rischio di un eventuale ricorso alla Variante di Piano Regolatore o di una bocciatura da parte del Dipartimento del territorio?**
5. Nel Comunicato stampa "Determinazione della quota di abitazioni secondarie a Locarno"³ del 23 febbraio 2026 il Municipio afferma che "metterà naturalmente in atto senza indugio quanto previsto dalle disposizioni federali per ossequiare alla decisione dell'Autorità superiore". **Quali misure intende dunque attuare, sia in generale su tutto il territorio comunale sia in particolare in questo comparto specifico, per dare seguito a questa affermazione?**

Con ossequio.

Francesco Albi (Primo firmatario)

Lorenza Bardelli-Brughelli

Rosanna Camponovo

Daniele Laganara

Nadia Mondini

Stelio Mondini

Laura Snider



³ https://www.locarno.ch/files/documenti/2026_02_23_CS_RS_ARE.pdf