



## Dicastero amministrazione generale

### Servizi centrali

Servizio cancelleria  
Piazza Nosetto 5  
6500 Bellinzona

T +41 (0)58 203 10 00

F +41 (0)58 203 10 20

cancelleria@bellinzona.ch

## **Interpellanza 96/2018 de I Verdi intitolata "Uno stop immobiliare contro la speculazione e la bolla immobiliare?"**

### **Fa stato la versione pronunciata durante la seduta del Consiglio comunale**

Quale doverosa premessa, si osserva che l'indicatore delle abitazioni vuote è solo uno dei tanti elementi del complesso sistema del mercato immobiliare (sia di quello in proprietà, sia di quello dell'affitto) e più in generale del sistema economico e sociale di un Comune, di un Cantone o dell'intera Confederazione.

Lo stesso interpellante ne è a conoscenza, quando due anni fa, rispettivamente quattro anni fa, aveva interpellato altrettanto allarmato il Municipio, ma in modo diametralmente opposto a quanto osserva oggi, e cioè ponendo il tema dei prezzi degli affitti a Bellinzona che, a suo dire, sarebbero aumentati al punto da «mettere in difficoltà i cittadini di Bellinzona» che a medio termine sarebbero stati «costretti a spostarsi nelle periferie in quanto impossibilitati a continuare a risiedere in Città».

Adesso il tema, sollevato appunto in modo diametralmente opposto, è invece l'aumento del tasso di abitazioni vuote che in base all'ultimo rilevamento dell'Ufficio federale di statistica si attesta in Ticino in media al 2,02% e nel Bellinzonese all'1,97%.

Il Municipio, ora come allora, osserva che segue da vicino l'evoluzione non solo dell'indicatore delle abitazioni vuote, ma anche degli altri – come ad esempio quello dei prezzi medi di terreni e affitti, ma anche della disponibilità di abitazioni a pigione sostenibile o di evoluzione della popolazione residente – i quali, ovviamente, sono in stretta correlazione tra di loro e non permettono di trarre conclusioni (rispettivamente proporre soluzioni) uniche che permettano di soddisfare tutti gli obiettivi, se non cercando di trovare un sano equilibrio tra di loro. Un basso tasso di abitazioni vuote (come ad esempio a Zugo o Zurigo, rispettivamente con lo 0,44 e 0,99%) comporta poi infatti forti difficoltà nel trovare abitazioni libere da parte della popolazione (ciò su cui era appunto posto l'accento delle prime due interpellanze citate), rispettivamente – in base al noto principio della domanda e dell'offerta – un forte rincaro dei prezzi di terreni e affitti. È proprio di qualche giorno fa la pubblicazione, sempre da parte dell'Ufficio federale di statistica, anche dell'evoluzione del prezzo dei terreni negli ultimi 10 anni, che ha visto appunto nelle città di Zugo e Zurigo un quasi raddoppio (a Zurigo addirittura un aumento del 97% in 10 anni), mentre che Bellinzona è fra le regioni che si situano al di sotto della media nazionale. È per questo motivo che esperti del settore suggeriscono che, per avere un sano equilibrio nel sistema del mercato immobiliare, il tasso di abitazioni vuote debba attestarsi, a seconda dei casi e delle opinioni, tra l'1,5 e il 2%.

Attualmente nel Bellinzonese è in atto ancora un certo dinamismo edilizio, conforme allo sviluppo centripeto promosso dalla Legge federale sullo sviluppo territoriale e dato in particolare dalla preparazione del mercato immobiliare alla prossima apertura della galleria di base del Monte Ceneri, la quale avvicinerà ancor più Bellinzona a Lugano, facendo del nostro Comune un luogo privilegiato e centrale dove vivere con una buona qualità di vita a prezzi, appunto, ancora accessibili anche in centro città. Come già indicato in risposta alle precedenti interpellanze sul tema, pur monitorando da vicino l'evoluzione dei vari indicatori statistici, il Municipio considera la situazione attuale ancora equilibrata e indicatrice di un rinnovato interesse verso il nostro Comune da parte di investitori (in particolare istituzionali), che ha la prospettiva di accogliere nuovi abitanti e posti di lavoro, beninteso attratti anche da una buona qualità di vita che bisognerà mantenere. Da lì, il forte impegno anche sul fronte dei progetti strategici (quali ad esempio la nuova sede dell'IRB, il nuovo ospedale, il progetto di nuove Officine, il miglioramento della mobilità pubblica, il progetto di valorizzazione dei castelli o il parco fluviale, solo per citarne alcuni), che secondo gli auspici del Municipio dovranno fare ulteriormente da leva per raggiungere nel medio termine anche un'autonomia finanziaria nel sistema della perequazione intercomunale.

**1. Come valuta il Municipio il tasso di 1.97% di sfitto e l'aumento di sfitto del 37% in un solo anno?**

Come indicato nella premessa, si tratta di un tasso al di sotto della media cantonale e a quello delle altre città del Cantone (Lugano è al 2.21%, Mendrisio al 3.17%, Locarno al 3.38% e Chiasso al 5.61%) ancora entro parametri di equilibrio tra domanda e offerta e quindi ancora atto a permettere un sano mercato immobiliare, mantenendo i prezzi degli affitti pure entro limiti equilibrati.

**2. Cosa sta facendo il Municipio per tenere sotto controllo la situazione?**

Come indicato nella premessa il Municipio segue costantemente l'evolversi della situazione attraverso i dati statistici e quelli di cui agli studi allestiti ad esempio dal Cantone in base al Piano cantonale dell'alloggio. Vi è poi il rilevamento di arrivi e partenze, rispettivamente dell'utilizzazione degli stabili da parte dei servizi del controllo abitanti, di quello del catasto e dell'edilizia privata.

In vista dei prossimi lavori di allestimento del Programma d'azione comunale (PAC) per la pianificazione del nuovo Comune di Bellinzona, sono inoltre stati commissionati degli studi preliminari (ad esempio sullo sviluppo demografico e sociale oppure su quello del mercato immobiliare o ancora sulla cosiddetta contenibilità delle zone edificabili) che, oltre a costituire una base comune per i team interdisciplinari che saranno selezionati per l'elaborazione del masterplan, forniranno dati preziosi e aggiornati anche al Municipio per un ancor migliore monitoraggio della situazione.

**3. Quante licenze edilizie sono attualmente state rilasciate nel 2018 e quante per i cinque anni precedenti nel comprensorio della nuova Città? Per quante complessive unità abitative?**

Si osserva innanzitutto, come già rilevato nella risposta alle due citate interpellanze di due e di quattro anni fa, che le licenze edilizie variano per esempio dalla semplice modifica di impianti tecnici o dalla costruzione di un muretto a confine, al cambio di destinazione di

un singolo locale (ad esempio da studio medico ad estetista) sino alla più importante costruzione di uno o più condomini. Questo per dire che non è tanto il numero di procedure, ma piuttosto la tipologia delle singole domande di costruzione presentate a determinare la loro incidenza.

Nei primi 9 mesi di quest'anno (dal 1.1.2018 al 30.9.2018) per l'intero territorio del nuovo Comune di Bellinzona sono entrate 731 domande di costruzione (comprese appunto quelle nella forma della notifica, quelle informative, quelle fuori zona, ecc.). Di quei 731 incarti aperti nei primi 9 mesi del 2018, 485 sono terminati con il rilascio di una licenza edilizia: 290 su notifica o in procedura informativa e 195 su domanda di costruzione ordinaria, di cui 48 licenze fuori zona, APEP o in zona industriale o commerciale, 35 licenze per demolizioni, riattazioni o ristrutturazioni, 80 licenze per ampliamenti, rinnovi o interventi non legati ad edifici, ma ad impianti, e 32 licenze per nuovi edifici per un totale di ca. 190 unità abitative.

Nei precedenti 9 mesi, i primi dopo l'avvenuta aggregazione comunale dell'aprile 2017 (e quindi dal 1.4.2017 al 31.12.2017), per l'intero territorio del nuovo Comune di Bellinzona erano invece entrate 776 domande di costruzione (comprese appunto quelle nella forma della notifica, quelle informative, quelle fuori zona, ecc.). Di quei 776 incarti aperti nei primi 9 mesi del 2017, 487 sono terminati con il rilascio di una licenza edilizia: 309 su notifica o in procedura informativa e 178 su domanda di costruzione ordinaria, di cui 41 licenze fuori zona, APEP o in zona industriale o commerciale, 44 licenze per demolizioni, riattazioni o ristrutturazioni, 57 licenze per ampliamenti, rinnovi o interventi non legati ad edifici, ma ad impianti, e 36 licenze per nuovi edifici per un totale di ca. 200 unità abitative.

Si registra quindi una sostanziale stabilità delle procedure e anche delle licenze per nuove unità abitative, a fronte di un aumento della popolazione, nel 2017 per il nuovo Comune di Bellinzona, di +472 abitanti.

Questi dati, i primi del nuovo Comune, rilevati e archiviati con il nuovo sistema informatico per la gestione unitaria delle nuove domande di costruzione, sono una base per raffronti futuri, ma non lo possono essere con il passato, avendo i 13 Comuni utilizzato sistemi diversi di trattazione e archiviazione dei dati, che ne limitano il reperimento e il confronto. Quello dell'armonizzazione della gestione dei dati del comprensorio del nuovo Comune è peraltro, oltre che una grande sfida, tutt'ora in atto, un altro dei vantaggi portati in dote dall'aggregazione.

In risposta alle citate interpellanze di due e quattro anni fa erano stati forniti i dati sino ad allora disponibili per il vecchio Comune di Bellinzona: era stato indicato un passaggio da 210 nuove domande di costruzione nel 2011 (di cui 130 nella forma della notifica) alle 260 (di cui 150 notifiche) nel 2015, sostanzialmente riconfermato anche nel 2016, con un aumento della popolazione dal 2011 al 2016 per il vecchio comune di Bellinzona di +804 abitanti.

**4. Ipotizzando che la popolazione rimanga stabile, a quanto ammonterebbe il tasso di affitto se tutte queste licenze edilizie si concretizzassero e nessuno venisse ad abitare ulteriormente in Città? (preme ricordare che la popolazione del Ticino lo scorso anno è diminuita, così come il saldo naturale risulta negativo).**

È un'ipotesi che contrasta con tutti i rilevamenti illustrati in precedenza e anche con quanto imposto dalla già citata Legge federale sulla pianificazione del territorio: la

popolazione a Bellinzona, e più in generale nell'agglomerato del Bellinzonese, è aumentata costantemente sin dal 2007 e, in virtù di quanto indicato nella premessa, è destinata ad aumentare anche nei prossimi anni, tanto che il Piano direttore cantonale per il calcolo della contenibilità delle zone edificabili in una prospettiva di sviluppo per i prossimi 15 anni in applicazione delle normative federali sulla pianificazione del territorio ne pone alla base un aumento previsto di circa il 15%.

**5. È d'accordo il Municipio di Imporre temporaneamente uno stop a qualsiasi nuova licenza edilizia che vada ad aggiungere nuove unità abitative per permettere di regolare questo fallimento di mercato ed evitare la bolla immobiliare?**

No, anche perché – già detto che il mercato, pur costantemente da monitorare, appare ancora in sostanziale equilibrio – sarebbe contrario ai principi costituzionali della legalità e della proporzionalità, rispettivamente in palese contrasto con il diritto, anch'esso garantito dalla Costituzione federale, della proprietà privata.

**6. Non ritiene fuori luogo incaponirsi su inutili e costosi ricorsi al TF per quanto concerne il comparto via Tatti bocciato dal Consiglio di Stato e dal TRAM (come riportato da LaRegione Ticino l'8.10.2018) e prendere atto che il tempo dei mega progetti immobiliari sia finito?**

La pianificazione del comparto centrale di via Tatti (già largamente edificato, rispettivamente edificabile nelle immediate adiacenze dei mappali oggetto della variante, per i quali il Tribunale amministrativo ha peraltro confermato l'edificabilità di 9'000 mq al contrario di quanto indicato nella decisione del Consiglio di Stato) è stata approvata in votazione popolare dai cittadini dell'allora Comune di Bellinzona che avevano respinto il referendum promosso, fra gli altri, dagli interpellanti. Anche per rispetto di quel voto popolare e in questo ordine d'idee, il Municipio ha ritenuto di sottoporre la questione anche all'ultima istanza giudiziaria per avere una sentenza definitiva sulle ipotesi di sviluppo che avrebbero portato ulteriori posti di lavoro qualificati nel nostro Comune.

**7. Come valuta il Municipio l'introduzione di una norma a PR che obblighi a verificare la possibilità di risanare quanto attualmente già costruito anziché andare a edificare in spazi verdi (concetto del volume zero)?**

Quanto è possibile fare è incentivare un migliore utilizzo di aree dismesse, rispettivamente un utilizzo più razionale (concetto di densificazione di qualità) di terreni centrali già edificabili e ben allacciati al sistema di trasporto pubblico, ciò che anche la Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST), in applicazione di quella federale, si propone di promuovere. Nell'ambito del Programma di azione comunale (PAC) che ci si accinge ad elaborare verrà sviluppato anche il tema dello sviluppo centripeto di qualità. Come peraltro sottolineato (e imposto) dalla legislazione di carattere superiore, la dispersione insediativa non è più sostenibile a medio-lungo termine, per cui gli spazi abitativi e lavorativi andranno ricercati in particolare nelle zone già edificate, garantendo equilibrio fra il costruito e il non costruito attraverso sufficienti aree libere, possibilmente con fruizione pubblica. Con il PAC andranno definite le misure e le azioni atte a favorire questo importante obiettivo pianificatorio.

L'introduzione di un concetto di volume zero in un comparto urbano centrale che ha ancora un margine di contenibilità da sfruttare, proprio per evitare l'utilizzo diffuso di territorio circostante con conseguente perdita di terreni anche paesaggisticamente importanti (appunto originato dal problema della dispersione insediativa degli ultimi decenni che la legislazione federale intende contrastare con il modello dello sviluppo centripeto di qualità) è invece contrario a quella medesima legge federale approvata in votazione popolare anche con il sostegno delle associazioni ambientaliste, rispettivamente, ancora una volta, ai principi costituzionali della garanzia della proprietà privata, della legalità e della proporzionalità.