



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 153/2019 "Tasso di sfritto alle stelle a Bellinzona: è ora di mettere un freno" de I Verdi

Fa stato la versione pronunciata durante la seduta del Consiglio comunale

1. Come valuta il Municipio il dato 2019 che risulta nettamente superiore ai valori definiti "sani" del mercato immobiliare e il fortissimo incremento rispetto al 2018 e al 2017?

Il dato non sorprende in quanto, a fronte di un numero importante di nuove abitazioni immesse in relativamente breve tempo sul mercato, non vi è per il momento stata – malgrado a Bellinzona sia sempre aumentata in questi ultimi anni – una crescita equivalente della popolazione. Pur se ora di un mezzo punto percentuale al di sopra della media cantonale, ma del tutto simile a quello di Lugano e ben inferiore rispetto a Locarno, il dato del nostro Comune si mantiene ancora al di sotto dei valori di attenzione ad esempio di Chiasso (5.66%) ed ha anche – bisogna riconoscerlo – l'effetto di diminuire i prezzi degli affitti (-1,9% su base annua per il Cantone Ticino lo scorso mese di ottobre; fonte: homegate.ch), rispettivamente è ulteriormente da stimolo per il rinnovo, già solo dal profilo energetico, del parco immobiliare, in certi casi risalente ancora agli anni '70.

Si ritiene inoltre che vi siano le premesse affinché, come già successo in passato, la situazione gradualmente ritrovi una sua stabilità: come già indicato in risposta alle precedenti interpellanze sul tema (in particolare la n. 96/2018, a cui si rinvia), pur monitorando da vicino l'evoluzione dei vari indicatori statistici, il Municipio considera la situazione attuale indicatrice di un rinnovato interesse verso il nostro Comune da parte di investitori (in particolare istituzionali, intendendo con ciò le casse pensioni, spinte a cercare delle forme d'investimento che permettano – pur se a fatica – il mantenimento di tassi di conversione minimamente interessanti in favore degli assicurati). Comune di Bellinzona che, già solo pensando alla prossima apertura della galleria di base del Monte Ceneri, ha la prospettiva di accogliere nuovi abitanti e posti di lavoro, beninteso attratti anche da una buona qualità di vita che è nella volontà di tutti di mantenere.

2. Che misure intende intraprendere il Municipio per bloccare la speculazione edilizia e permettere al mercato di riassorbire l'importante tasso di sfitto?

Non si ritiene che siano in atto dei processi di “speculazione edilizia” propriamente detta e la qualità del costruito appare ancora data. È però vero che, anche in vista della conclusione o realizzazione dei progetti privati attualmente in corso o già approvati, sarà necessario riflettere sulle misure atte a garantire le visioni pianificatorie che scaturiranno dai lavori di masterplan di prossima conclusione. A tal proposito, come già annunciato (si veda il MM 85 del 6 marzo 2018), è intenzione del Municipio presentare quei lavori entro la fine della corrente legislatura per poi decidere sulla loro implementazione all’inizio della prossima.

3. A che punto siamo con la valutazione della contenibilità dell'attuale piano regolatore in relazione a quanto previsto dalla legge sulla pianificazione territoriale? A che cosa è dovuto il ritardo accumulato?

Non vi è alcun ritardo; anzi. La Città di Bellinzona, tra le analisi preparatorie ai lavori di masterplan, che ha già avviato lo scorso anno, a poco più di un anno dall’aggregazione dei 13 ex Comuni in un’unica realtà comunale, ha già raccolto i dati relativi alla contenibilità, ovvero allo sfruttamento effettivo dei fondi per rapporto al loro potenziale massimo edificabile in base agli attuali 13 piani regolatori dei 13 quartieri che lo compongono. Per un calcolo effettivo e quindi per una valutazione a sapere se vi è un superamento o meno e semmai di quanto della quantità edificatoria per rapporto allo sviluppo demografico previsto nei prossimi 15 anni con le relative conseguenze, si è – come tutti – in attesa dell’entrata in vigore, appunto, delle regole di calcolo che verranno definite dalla scheda di Piano direttore R6, attualmente al vaglio della competente commissione del Gran Consiglio per poi essere adottata dal Legislativo cantonale.

4. Alla luce degli attuali dati come si pone il Municipio nei confronti della dichiarazione d'intenti sottoscritta con le FFS in cui da parte di quest'ultima vi è l'auspicio di poter sfruttare al massimo l'attuale sedime (nella parte che rimarrà di proprietà delle FFS) a fini immobiliari?

La dichiarazione di intenti non è messa in discussione. I mandati di studio in parallelo per definire la pianificazione dell’area sono attualmente in corso e definiranno anche le tappe di costruzione che si svilupperanno nel corso dei prossimi 15/20 anni compatibilmente con lo sviluppo e la crescita dell’intera città.

Si ricorda inoltre, da un lato, che – contrariamente a quanto sembra far intendere la domanda – non sta scritto da nessuna parte che debba essere “sfruttato al massimo l’attuale sedime” e, dall’altro, che l’intendimento è quello di realizzare un quartiere moderno e all’avanguardia per quanto riguarda la qualità di vita e la sostenibilità ambientale, sociale ed economica. È d’altro canto vero che da quella realizzazione le FFS trarranno parte del finanziamento che permetterà la realizzazione del nuovo stabilimento industriale a Castione con le relative prospettive di centinaia di posti di lavoro e attività produttive per i prossimi decenni.

5. Non ritiene il Municipio errato considerare la zona di Pratocarasso quale zona di riserva per future edificazioni? Come mai è stata fatta questa scelta nonostante non vi sono ancora i risultati del Masterplan? Non ritiene il Municipio di dover stralciare tale scheda?

Il comparto di Pratocarasso era stato identificato nel Programma di agglomerato (PAB) di seconda generazione del 2011 quale area al centro dell'agglomerato ben servita dai mezzi pubblici e per questo considerata (in priorità B e non A) quale area di possibile riserva a seconda dell'evoluzione pianificatoria, edilizia e demografica, ora del nuovo Comune. Il principio è stato ripreso tale e quale (in priorità B) nel Programma d'agglomerato di terza generazione (PAB 3) nel 2015 e – come si evince dalla scheda I 3.3 – una sua pianificazione è subordinata ad uno studio (masterplan) che giustifichi eventuali nuovi contenuti in base ai bisogni della città e alle sue prospettive di sviluppo. Studio (generale e non incentrato solo su singoli comparti della città, dal quale scaturiranno le visioni per tutto il territorio del nuovo Comune) che è peraltro in corso come indicato nella risposta alla domanda n. 2 e dal quale scaturirà anche una più precisa risposta alla domanda in questione.

6. Non ritiene il Municipio che 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?

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 è ciò che anche la Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST), in applicazione di quella federale (LPT), si propone di promuovere. Nell'ambito del Programma di azione comunale (PAC) che ci si accinge ad elaborare sulla base delle visioni di masterplan di prossima conclusione, 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, nel rispetto, beninteso, dei principi costituzionali ad esempio della garanzia della proprietà privata, della legalità e della proporzionalità.

Ricordando infine quanto si è già osservato in risposta alla domanda n. 1, si rileva che l'aumento del tasso di sfritto, in particolare degli edifici più vetusti, ha peraltro anch'esso il beneficio di stimolare la loro riattazione che senza la concorrenza di nuove costruzioni non verrebbero riattati e quindi anche ad esempio migliorati dal punto di vista del loro bilancio energetico.