



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

Servizio cancelleria

Egregio signor
Alberto Casari

14 marzo 2022

Interrogazione 19/2021

"A quanto ammonta il fermento immobiliare a Bellinzona?" di Alberto Casari per il gruppo Unità di sinistra

Egregio signor Casari,

Premesse

Si premette anzitutto che la frase citata nell'interrogazione, estrapolata dal testo del Messaggio municipale n. 536 "Bilanci preventivi 2022" («con il consuntivo 2021 si potrà verificare l'effettivo aumento annuale e le relative conseguenze»), si riferiva al carico di lavoro, effettivamente aumentato negli ultimi anni e in modo marcato nella prima metà del 2021, per poi tornare ai valori precedenti nella seconda metà, e quindi alla disponibilità di sufficienti risorse umane per seguire con l'efficienza che si aspetta la cittadinanza le varie procedure edilizie (che, si ricorda, vanno dalla domanda di costruzione per l'edificazione di grandi complessi immobiliari, sino a quelle per il cambio di vettore energetico o alle notifiche per la realizzazione di un muretto di cinta), e non – come pare invece interpretarla l'interrogante – necessariamente come un motivo di allarme per l'erosione di territorio non ancora edificato.

Preoccupazione, quest'ultima, nondimeno sollevata già da precedenti atti parlamentari e recentemente anche dalla Commissione della Gestione nell'esame del Messaggio municipale sui bilanci consuntivi 2020, a cui il Municipio aveva già chiarito che non è dal numero di procedure edilizie, così eterogenee sia per oggetto (che può essere anche qualsiasi intervento su impianti ed edifici esistenti), sia per tipologia (che può consistere anche in notifiche per interventi di minore importanza, domande preliminari, varianti, rinnovi e pure dinieghi di licenza), che derivano evidenti relazioni con la quantità e l'estensione dell'edificazione in corso o futura. Si rimanda inoltre alla risposta alle ricorrenti sollecitazioni sulla statistica degli appartamenti liberi (l'ultima in ordine di tempo a cui il Municipio aveva risposto è stata l'interrogazione n. 10/2021), in cui già si rinvia alle statistiche cantonali e federali, spiegandone i motivi, che valgono pure in questo caso. Allo stesso modo si richiamano le risposte all'interpellanza n. 82/2022 e

all'interrogazione n. 2/2022 con riferimento alle domande sulla costruzione di edifici e unità abitative.

In base ai dati pubblicati dall'Ufficio cantonale di statistica (USTAT), il parco immobiliare ticinese presenta ancora oltre la metà degli attuali edifici abitativi costruiti prima del 1961 (54,3%) e **la media annua di nuovi edifici costruiti tra il 2011 e il 2020 è meno della metà di allora, ciò che è sensibilmente inferiore anche al decennio precedente, con ca. 1000 nuovi edifici all'anno di cui ca. 100 nella regione del Bellinzonese e 80 nel Comune di Bellinzona.**

Viste le domande poste, è necessaria anche un'altra importante considerazione preliminare: **il Municipio è tenuto a rilasciare le licenze edilizie richieste che rispettano le norme di PR e le altre leggi (tra cui quelle in ambito energetico e ambientale, per lo più di competenza cantonale), senza poter soggettivamente sindacare se esse siano necessarie o meno.** Con riguardo, poi, alla pianificazione attuale si rinvia ai Piani regolatori dei singoli quartieri e, per le visioni future e le strategie da mettere in atto, al Programma d'azione comunale (PAC), approvato lo scorso anno dal lod. Consiglio comunale.

D'altra parte, si conferma che il numero crescente di istanze, da cui un progressivo sovraccarico dell'amministrazione, preoccupa in relazione alle risorse disponibili, a cui si pone rimedio migliorando man mano l'efficienza operativa, benchè anche ciò vincolato e ancora in attesa degli sviluppi a livello cantonale (si pensi in particolare al progetto di informatizzazione completa delle procedure edilizie, GIPE v6, previsto da circa 15 anni e il cui sviluppo è ora in attesa del progetto di revisione generale della LE).

1. Finora, durante il 2021, quante licenze edilizie sono state rilasciate?

Premesso che le istanze edilizie sono registrate secondo la data di inoltro, mentre l'iter può durare più mesi a dipendenza di vari fattori, se non addirittura anni in caso di ricorsi, nel 2021 sono 1'327 le nuove istanze registrate e 1'071 le decisioni per licenze edilizie, di cui 910 quelle relative alle istanze del 2021.

2. Quante di queste riguardano nuove costruzioni su terreni liberi?

Bisognerebbe prima definire cosa si intenda con "terreni liberi", dato che i fondi possono essere edificati anche in modo parziale (per scelta o a seguito di modifiche di PR). Ciò premesso, ci si potrebbe eventualmente riferire al parametro degli "edifici in progetto" che vengono iscritti nel catasto fondiario dopo il rilascio della licenza edilizia per tutti i nuovi edifici e ampliamenti con nuove entrate (e quindi però anche per edifici accessori, così come a seguito di demolizioni di edifici esistenti).

Nel 2021 sono stati autorizzati 115 "edifici in progetto" (indipendentemente dalla loro grandezza, accessorietà e a seguito o meno di prevista demolizione di edifici esistenti) nell'ambito di 84 licenze edilizie, in parte inoltrate prima del 2021. Se riferibile a nuovi edifici che verranno poi effettivamente costruiti (ciò che non è ancora detto), si tratta di un dato in linea con la media indicata in premessa degli ultimi dieci anni.

3. Quante invece sono quelle riguardanti ristrutturazioni, cambi di vettori energetici, cambiamenti di serramenti, ...?

Non ci sono statistiche in base all'esito o alle innumerevoli tipologie di oggetto, bensì solo in base al tipo di procedura e al quartiere, come riportato ogni anno nei messaggi sui conti consuntivi.

In generale, visti i punti precedenti, si può dire che **almeno nove licenze su dieci non concernono nuovi edifici in progetto.**

4. L'affermazione citata nel preventivo secondo cui si vorrà verificare con il consuntivo 2021 l'effettivo aumento annuale di istanze edilizie e le relative conseguenze, preoccupa il Municipio?

Si rinvia alla premessa.

5. Il Municipio, nel caso in cui l'aumento marcato di licenze edilizie fosse principalmente causato da nuove costruzioni, e questo aumento lo considerasse eccessivo, che soluzioni propone?

Si rimanda alla premessa e alla risposta all'ultima domanda. Si può peraltro osservare che **il rinnovamento di edifici e impianti di ogni genere secondo standard energetici attuali è tra gli obiettivi più frequenti delle richieste di licenza, probabilmente anche grazie ai relativi incentivi.**

6. Il tema del fermento edilizio è quello che ha una maggiore incidenza sulle riserve di zone edificabile, rispettivamente sul dimensionamento di tale zona. Facendo riferimento al PAC - che abbiamo recentemente approvato - chiedo infine al Municipio se non crede che l'esame approfondito dell'evoluzione dell'edificazione e del mercato immobiliare non debba essere uno degli elementi da tenere in considerazione nell'identificazione di misure concrete di riordino ed eventualmente di ridimensionamento della zona edificabile nel Comune.

Si tratta senz'altro di parametri (fra i tanti, alcuni dei quali alla base o riportati proprio all'interno del PAC) che concorrono a permettere di farsi un'idea dello sviluppo del nostro Comune. A prescindere da essi e dovendo applicare il diritto superiore, il Municipio ha avviato la verifica del dimensionamento delle zone edificabili come da disposizioni cantonali, e meglio secondo la scheda R6 del Piano direttore cantonale sullo sviluppo degli insediamenti e la gestione delle zone edificabili, entrata in vigore alla fine dello scorso anno, da cui deriva, rispettivamente a cui si orienta anche il PAC. I risultati sono attesi nei prossimi mesi.

Con i migliori saluti.

Per il Municipio

Il Sindaco

Mario Branda

Il Segretario

Philippe Bernasconi