UN BONUS DEL 5% NON PROMUOVE LA RESIDENZA PRIMARIA

Il PLR ha dato la parola agli operatori immobiliari per parlare di alloggi a Locarno. Fa bene a occuparsene, ma la diagnosi uscita a mezzo stampa non è nuova: che si sia costruito soprattutto piccolo e che manchino appartamenti per le famiglie lo documentava già lo studio Garlandini del 2023.

Dire che mancano i 4.5 e 5.5 locali è corretto, ma non spiega il motivo. In una città sottoposta a forte pressione turistica il mercato premia i tagli piccoli, più redditizi e più facili da collocare anche come residenza secondaria: secondo lo stesso studio, quasi il 90% delle secondarie ha da 1 a 3.5 locali. Non è una colpa dei costruttori, che fanno ciò che si vende. È ciò che accade quando a decidere cosa si costruisce è il solo mercato con le sue logiche, e la politica - il cui compito è pianificare in funzione dei bisogni della popolazione - lascia fare.

Non si tratta di demonizzare le residenze secondarie o chi le acquista, ma di riconoscere che esercitano una pressione sul mercato. Pressione esercitata anche dagli alloggi che un proprietario preferisce destinare all'affitto turistico invece di darli a chi vuole abitare a Locarno: secondo il Municipio, dal 2020 ben 205 unità abitative hanno ottenuto la licenza per diventare affittacamere, tipo Airbnb. L'Osservatorio cantonale dell'alloggio identifica nella nostra regione quella in cui le persone fanno più fatica a permettersi il prezzo degli affitti, ma anche che il locarnese è tra le due regioni con più potenziale per l'edilizia di pubblica utilità.

L'occasione per introdurre correttivi è adesso: nel quartiere ex Gas ex Macello ci sono 50'000 metri quadri residenziali da riqualificare, circa la metà di proprietà del Comune e l'altra metà in mano a Novartis. Il Piano regolatore vigente prevede per la residenza il vincolo di alloggi a pigione moderata. La variante licenziata dal Municipio però lo cancella e lo sostituisce con un bonus fino al 5% di SUL per le cooperative d'abitazione. Ammette inoltre fino a un quarto della superficie abitativa come residenze secondarie – in una città che secondo l'ARE ha già superato il 20%.

Così chi possiede terreni nel comparto, come Novartis – che ha chiuso lo stabilimento nel 2023 mantenendo saggiamente la proprietà – o chi li prendesse dalla Città potrà costruire senza l'obbligo di alloggi a pigione moderata e con una quota di alloggi turistici che contribuirà a mantenere alto il prezzo degli immobili. In questo contesto un bonus facoltativo per cooperative che non sono necessariamente di utilità pubblica è del tutto insufficiente per promuovere la residenza primaria. È inutile girarci intorno: il problema è il costo. Senza correttivi pianificatori il mercato continuerà a privilegiare le rendite e il turismo, mentre il futuro ecoquartiere rimarrà inaccessibile per buona parte delle giovani famiglie.

Per questo la Sinistra Unita chiede di mantenere il vincolo di pubblica utilità, di escludere le secondarie dal comparto e di concedere diritti di superficie alle cooperative ed enti senza scopo di lucro.

di Francesco Albi, capogruppo Sinistra Unita in Consiglio comunale

Locarno, 8.11.2026