



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

Spettabile
Gruppo Lega dei Ticinesi-UDC-
Indipendenti
c/o Luca Madonna

16 marzo 2022

Interpellanza 82/2022

TRASFORMATA IN INTERROGAZIONE

Gentili signore,
Egredi signori,
Egregio signor Madonna,

Premessa

Sul tema dello sfitto il Municipio ha più volte risposto ad atti parlamentari e recentemente all'interrogazione n. 10/2021, a cui si rimanda.

In termini generali l'evoluzione del valore percentuale del cosiddetto "sfitto" è seguita con attenzione da parte del Municipio, trattandosi di un indicatore (assieme ad 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, a Bellinzona negli ultimi anni sempre aumentata, nel 2021 di quasi 500 abitanti) dell'attrattività del Comune con un influsso dal profilo sociale, economico e territoriale. In particolare, se il numero di abitazioni libere è, da un lato, suscettibile di segnalare l'aumento o la diminuzione dell'attività edilizia per rapporto all'evoluzione demografica, dall'altro – in modo non meno importante – indica la riserva di abitazioni sul mercato che influisce direttamente, ad esempio, sull'andamento dei prezzi degli affitti (più cari, se "basso", e tendenzialmente stabili o in diminuzione, se "alto") e sullo stimolo (se "alto") o meno (se "basso") al rinnovo del parco immobiliare più vetusto. Un basso tasso di abitazioni vuote (come ad esempio a Zugo o Zurigo, rispettivamente con lo 0,34 e 0,72%) comporta poi infatti forti difficoltà nel trovare abitazioni libere da parte della popolazione, rispettivamente – come detto – un forte rincaro dei prezzi di terreni e affitti. È proprio di qualche tempo fa la pubblicazione da parte dell'Ufficio federale di statistica dell'evoluzione del prezzo dei terreni negli ultimi 10 anni, che ha visto appunto nelle città di Zugo e Zurigo un quasi raddoppio, mentre che Bellinzona è fra le regioni che si situano al di sotto della media nazionale, ove ad esempio anche giovani famiglie riescono, a seconda delle esigenze e possibilità, a trovare abitazioni da comperare o affittare.

Nel merito delle richieste degli interpellanti si informa che a livello comunale la struttura dei dati relativi agli edifici ed alla loro occupazione non è predisposta per ricavare i dati di “sfitto” (che concerne le **abitazioni libere ed effettivamente disponibili sul mercato della vendita o dell'affitto**, tali cioè da influenzare gli effetti di cui sopra), per i quali ci si rifà quindi ai dati dell'Ufficio cantonale di statistica, USTAT (per quelli di competenza della Confederazione a quello federale, UST) che li elabora in maniera omogenea e confrontabile per tutti i Comuni (l'UST anche tra i singoli Cantoni), in conformità con le indicazioni cantonali e federali in materia, verificandoli tramite i proprietari. Fatta questa premessa, alle domande dell'interpellanza si risponde come segue.

1. Quanti sono gli appartamenti sfitti dall'aggregazione comunale, anno per anno, fino ad oggi?

Qui di seguito si riportano i dati annuali dell'USTAT:

| Anno | Abitazioni vuote |
|------|------------------|
| 2017 | 347 |
| 2018 | 485 |
| 2019 | 676 |
| 2020 | 923 |
| 2021 | 960 |

2. Che percentuale rappresentano gli appartamenti sfitti per rapporto agli appartamenti occupati anno per anno dall'aggregazione comunale fino ad oggi?

Qui di seguito si riportano i dati annuali dell'USTAT:

| Anno | Percentuale abitazioni vuote |
|------|------------------------------|
| 2017 | 1.44 |
| 2018 | 1.97 |
| 2019 | 2.71 |
| 2020 | 3.61 |
| 2021 | 3.69 |

3. Quanti appartamenti sono attualmente in costruzione, cioè con licenza edilizia approvata sul territorio comunale?

Non è per ora disponibile a livello comunale una statistica sul numero delle unità residenziali, ma unicamente quella delle domande di costruzione per tipologia di procedura (ordinarie, notifiche, preliminari, annunci) e di decisione (licenza edilizia, permesso di abitabilità/idoneità, decisioni d'ufficio), indipendentemente dalle innumerevoli tipologie di possibile intervento (nuova costruzione, riattazione o altro) o di edificio (principale, accessorio, nuovo o a seguito di demolizione di edificio esistente). I dati relativi agli edifici e alle unità abitative concretamente realizzati (se del caso anche in sostituzione di esistenti non più abitabili o abitati) sono disponibili a livello cantonale (USTAT) che indicano nel 2020 (l'ultimo anno disponibile) 20 edifici e 464 unità abitative.

4. Il Municipio non pensa di istaurare una moratoria per proteggere il territorio comunale da costruzioni puramente speculative costruite anche senza una prospettiva di essere occupate da inquilini in un immediato futuro?

Si premette che 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 alla pianificazione del territorio si rinvia invece 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 Consiglio comunale. Su quella base, il Municipio ha avviato la verifica del dimensionamento delle zone edificabili come da scheda R6 del Piano direttore cantonale sullo sviluppo degli insediamenti e la gestione delle zone edificabili, entrata in vigore alla fine dello scorso anno, i cui risultati sono attesi nei prossimi mesi. In questo contesto, l'introduzione di una "moratoria" (o divieto che dir si voglia) di realizzare nuovi edifici sarebbe contrario ai principi costituzionali della legalità e della proporzionalità, rispettivamente in contrasto con il diritto, anch'esso garantito dalla Costituzione federale, della proprietà privata.

Con i migliori saluti.

Per il Municipio
Il Sindaco
Mario Branda

Il Segretario
Philippe Bernasconi