



Bellinzona, 13 novembre 2020

## INTERROGAZIONE

### **Abitazioni vuote, tassi di sfritto e speculazione edilizia: necessario un giro di vite per preservare il territorio**

Secondo il censimento delle abitazioni vuote al primo giugno 2020 il Ticino con il 2.71% e 6639 abitazioni vuote si trova al secondo posto dei cantoni con il tasso più elevato della Svizzera.<sup>1</sup>

Il tasso di abitazioni vuote in Ticino è quasi quadruplicato dal 2010 al 2020 (0.68%→2.71%) ciò che corrisponde ad un aumento di oltre 5100 abitazioni vuote.<sup>2</sup> Il tasso di case vuote è aumentato in modo maggiore nel Bellinzonese e nel Locarnese, dove sono stati registrati aumenti compresi tra il 500 e il 700%<sup>3</sup>

Da anni I Verdi del Ticino segnalano che la situazione di fermento immobiliare in tutto il cantone è particolarmente preoccupante. A fronte di una sostanziale stagnazione della popolazione residente (perlomeno dal 2017), si constata un continuo aumento delle abitazioni vuote. A quanto pare il mercato immobiliare ha perso completamente la sua capacità di regolarsi sul principio secondo cui la domanda determina l'offerta. Una distorsione che desta molta preoccupazione sia a livello di pianificazione territoriale (giardini, vigneti e orti che lasciano spazio ad anonimi palazzi speculativi) che per gli importanti squilibri che determinerà nel mercato nel breve-medio termine.

Tra le cause di questo fermento edilizio vi sono sicuramente tassi di interesse molto favorevoli agli investimenti, piani regolatori decisamente sovradimensionati e purtroppo tanta, troppa speculazione edilizia che ha cambiato il volto di intere regioni del cantone, peraltro con costi non indifferenti di urbanizzazione a carico della collettività (strade, infrastrutture, ecc...) e notevoli scompensi per proprietari di piccoli edifici plurifamiliari che si vedono i propri immobili (bisognosi di risanamento) andare "fuori mercato" a causa dell'aggressiva concorrenza immobiliare anche causata da attori "istituzionali" come le casse pensioni.

Il mercato immobiliare si sta quindi sempre più allontanando dalla realtà. E' evidente che questo sviluppo insediativo è in contrasto con la legge federale della pianificazione del territorio che prevede un uso parsimonioso del suolo in modo da permettere di soddisfare i bisogni della comunità in modo proporzionato e lungimirante (LPT, art. 3 cpv. 3). Il Cantone legittima e collude con la speculazione edilizia, permettendo il sacrificio di superfici edificabili ancora verdi e vergini anche se non vi è un bisogno concreto da parte della comunità.

Nella scheda R6 del piano direttore cantonale si constata l'evidente assenza di penuria di abitazioni e anzi si evidenzia che le zone edificabili sono in generale sovradimensionate. Per questo «Nell'orizzonte temporale del Piano direttore, in conformità con la Legge federale sulla pianificazione del territorio e il Modello territoriale del PD (v. scheda R1), le zone edificabili non devono essere di principio ampliate.». «Inoltre se l'attuale estensione dei PR provoca un pregiudizio agli scopi della pianificazione, per quanto possibile devono essere previste riduzioni delle zone edificabili.»<sup>4</sup>

Le costruzioni nuove sembrano essere decisamente favorite rispetto alla ristrutturazione degli edifici esistenti. Se da un lato il risanamento energetico degli edifici sembra essere incentivato e finalmente prioritario (vedi crediti stanziati nel recente passato e i nuovi crediti previsti), dall'altro non ci sembra di constatare la stessa determinazione per le altre tipologie di intervento nell'ambito delle ristrutturazioni. In questo senso sarebbe auspicabile un ruolo maggiore di BANCA STATO nell'elargire crediti a tassi vantaggiosi prioritariamente per la ristrutturazione di edifici esistenti.

1 <https://www.bfs.admin.ch/bfsstatic/dam/assets/14467342/master>

2 <https://www.bfs.admin.ch/bfsstatic/dam/assets/14708718/master>

3 [https://www3.ti.ch/DFE/DR/USTAT/allegati/tabella/T\\_090203\\_020.xls](https://www3.ti.ch/DFE/DR/USTAT/allegati/tabella/T_090203_020.xls)

4 [https://www4.ti.ch/fileadmin/DT/temi/piano\\_direttore/schede/schede\\_file/R06.pdf](https://www4.ti.ch/fileadmin/DT/temi/piano_direttore/schede/schede_file/R06.pdf)

Sulla base di queste considerazioni rivolgiamo al lodevole Consiglio di Stato le seguenti domande:

- 1) Come valuta il Consiglio di Stato il forte aumento delle abitazioni vuote dal 2010 e l'accelerazione negli ultimi anni?
- 2) Che misure intende intraprendere il Consiglio di Stato per bloccare la speculazione edilizia e permettere al mercato di riassorbire l'importante tasso di abitazioni vuote e sfitte?
- 3) Il Consiglio di Stato non ritiene necessario introdurre nel piano direttore una clausola del bisogno che orienti i PR comunali ad un uso maggiormente parsimonioso del territorio quando i tassi di abitazioni vuote sono elevati e quindi non vi è la necessità per la comunità di ulteriori nuove abitazioni?
- 4) Un blocco edilizio per quanto riguarda le nuove costruzioni sarebbe ipotizzabile sulla base del tasso di abitazione vuote o sulla legislazione attuale?
- 5) In questo contesto di sovrabbondanza di immobili non sarebbe auspicabile dal Consiglio di Stato la sola autorizzazione mirata di abitazioni in determinati segmenti meno affetti dal tasso di vuoto, ad esempio case energeticamente molto efficienti o semi autonome oppure alloggi a pigione moderata o bassa?
- 6) A che punto sono le revisioni dei PR comunali alla luce delle modifiche della legge federale della pianificazione territoriale che prevede un maggiore contenimento delle zone edificabili?
- 7) Non ritiene il Consiglio di Stato che si 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?
- 8) Riguardo alle ristrutturazioni quale è la strategia del Governo? Esistono degli strumenti a disposizione per incoraggiare il risanamento e la ristrutturazione di edifici esistenti anche per quanto riguarda gli interventi al di fuori dall'ambito energetico? Quali sono? Sono efficaci? Sono previsti potenziamenti degli strumenti attuali oppure nuovi strumenti per aumentare l'attrattiva delle ristrutturazioni? Quali? Con quali tempistiche?
- 9) Nell'ambito delle ristrutturazioni sono previsti incentivi per limitare le isole di calore negli agglomerati ad esempio con tetti verdi, boschi verticali, ecc.?
- 10) Ammesso che si vogliano riempire in Ticino tutte le abitazioni attuali vuote quale dovrebbe essere l'aumento demografico necessario? Come lo valuta il Consiglio di Stato?
- 11) Quale è il ruolo di BANCA STATO nel favorire tramite i suoi crediti l'edificazione di terreni verdi non ancora edificati in un contesto di tasso di vuoto o sfritto così elevato? Non ritiene il Consiglio di Stato che BANCA STATO debba dare la priorità a crediti per le ristrutturazioni introducendo tassi di interesse agevolati per questo tipo di interventi?
- 12) Qual è il ruolo dell'IPCT (Istituto di Previdenza del Canton Ticino) nel favorire l'edificazione di costruzioni ex-novo su terreni non ancora edificati? Non ritiene il Consiglio di Stato che l'IPCT debba orientarsi più verso le ristrutturazioni di vecchi stabili o costruire su sedimi da riqualificare?
- 13) Il Governo può fornire indicazioni su quali sono i grandi investitori del settore immobiliare e sull'origine di questi capitali? In che misura sono attivi nel settore immobiliare fondi di investimento internazionali?

Per i Verdi del Ticino  
Nicola Schoenenberger  
Bourgoin - Crivelli Barella - Gardenghi - Noi - Stephani