



Spettabile
Sinistra Unita

Collaboratore:

Rif:
79

Sigia:

Data: 5 febbraio 2025

Interrogazione 15 novembre 2024 “Quale futuro per l'ex saponificio?”

Gentili Signore, Egregi Signori,

ci fa molto piacere il vostro interessamento per il tema della collaborazione tra pubblico e privato in ambito di sviluppo urbano, nell'ottica di portare avanti dei progetti ad ampio raggio sulla qualità di vita nei quartieri cittadini. In effetti, è stato lo stesso Municipio ad evidenziare l'esempio da voi citato quando, nel corso dei lavori di elaborazione delle misure del PALoc5, ci è stata sottoposta la scheda relativa proprio alla misura IN15. Abbiamo infatti ritenuto utile portare un esempio concreto, seppur ancora in una fase embrionale di sviluppo, proprio a dimostrare la fattibilità di dialogo con imprenditori immobiliari nella ricerca di un interesse comune. Del resto, vi è una forte analogia con la misura IN3 del PALoc3, dove avevamo voluto marcare l'importanza del nuovo concetto pianificatorio relativo al comparto Gas-Macello, nel frattempo sviluppatosi fino alla presentazione di una specifica modifica pianificatoria, ora al vaglio della Commissione del piano regolatore.

Siamo pure in sintonia con voi, quando si tratta di definire il margine di manovra nell'ambito della negoziazione che permetta il corretto equilibrio tra dare e avere in quello che voi chiamate “sviluppo urbano concordato”. Comprendiamo anche che la trattativa con enti di pubblica utilità potrebbe risultare meno complessa, ma ci permettiamo di ricordare che la Costituzione svizzera assicura la garanzia della proprietà (*Il diritto di proprietà è un diritto assoluto, vale a dire una pretesa giuridica che l'ordinamento riconosce e tutela erga omnes a favore di chi ne è titolare*) e quindi spetta a questi enti di farsi parte attiva per riuscire a porsi quale interlocutore con il Comune, nella qualità di proprietari di fondi idonei all'avvio di un accordo nel senso espresso dalla misura del PALoc5 citata.

Nel merito delle vostre domande, compatibilmente con l'avanzamento dei lavori in corso, possiamo fornirvi i seguenti ragguagli:

- 1. Di che tipo è la “procedura pianificatoria” avviata sul sedime dell'Ex saponificio? Da quanto tempo sono in corso trattative tra il Municipio e i proprietari e/o promotori? A che punto è questa procedura? Quali sono i prossimi passi da intraprendere prima della pubblicazione del progetto?**

Si tratta di una variante al Piano regolatore del Settore 4 (PR-SE4) e verrà trattata nella forma della procedura ordinaria ai sensi dell'art. 25 e seguenti LST. Le prime discussioni con i proprietari risalgono all'autunno 2023 e circa un anno fa è stato attribuito al pianificatore incaricato il mandato per l'allestimento dell'incarto preliminare. La bozza è stata consegnata nel giugno scorso per una prima valutazione da parte del Municipio, il quale ha dato il suo consenso



per l'allestimento del Rapporto di pianificazione da discutere con i proprietari. L'incontro con questi ultimi si è svolto nell'ottobre 2024 ed ha portato ad una parziale rivalutazione dei contenuti che il Municipio sta vagliando in queste settimane. Il passo successivo, una volta chiariti i punti ancora aperti, sarà quello dell'informazione pubblica, ai sensi degli artt. 26 LST e 35 RLST.

2. **Quali richieste sono state sottoposte dalla parte privata al Municipio in termini di bonus edificatori, deroghe e/o altri vantaggi per i proprietari/promotori? Quali di queste sono state accolte preliminarmente da parte del Municipio? Quali respinte?**

Come anticipato, se i chiarimenti in corso avranno buon esito, a breve potremo organizzare l'informazione pubblica sui contenuti di questa variante. Non ci sembra quindi ora il momento per entrare nei dettagli, ritenuto che ci potranno ancora essere dei cambiamenti in corso di procedura. Possiamo però anticipare che la richiesta verte in particolare su di un aumento dell'IS e delle altezze degli edifici. Il Municipio ha già valutato in che termini riconoscere questi adeguamenti, fondandosi giustamente sul principio di un corretto "dare per avere". Al momento della presentazione pubblica, si potrà entrare in modo più preciso sull'oggetto delle trattative.

3. **Quali contropartite sono state richieste dal Municipio secondo i principi citati dal PALoc 5 (verde pubblico, permeabilità degli insediamenti, riduzione dei posteggi, servizi alla popolazione, garantire la residenza primaria)?**

Sostanzialmente, tutto quanto da voi elencato è stato considerato, in maniera più o meno marcata, nel contesto delle trattative da noi svolte fino a questo punto e integrato nel Rapporto di pianificazione aggiornato che stiamo valutando in queste settimane. La base di partenza è stata appunto quella del concetto urbanistico del comparto Gas-Macello.

4. **Che quota massima di residenze secondarie è stata imposta ai promotori privati?**

Pur ribadendo quanto indicato in precedenza, possiamo anticipare che abbiamo proposto una percentuale chiaramente inferiore a quella attualmente in vigore in questa zona.

5. **Il Municipio prevede di richiedere l'inserimento di contenuti che promuovano l'alloggio sostenibile tramite fondazioni o cooperative d'abitazione di utilità pubblica?**

Questo tema non è stato affrontato, in particolare pensando al fatto che i proprietari sono intenzionati ad operare in forma diretta nello sviluppo del quartiere ed il Municipio non ritiene che vi siano le premesse per imporre l'obbligo di una cessione di parte dei fondi, rispettivamente un differente tipo di gestione. Ricordiamo che il Municipio ha già indicato nel PR quei fondi che sono destinati ad alloggi sostenibili, così regolamentati, in ossequio al Piano cantonale dell'alloggio.

6. **In un'ottica di sostenibilità ambientale e di valorizzazione del patrimonio storico il Municipio ha valutato di richiedere il mantenimento di alcune strutture preesistenti?**

Questo tema non è stato approfondito in modo particolare dal Municipio. Va detto che la maggior parte delle costruzioni presenti attualmente è risalente agli anni '70-'80 del secolo scorso e non risulta essere degna di conservazione. Se invece si fa riferimento all'ex-stabile industriale, va detto che lo stesso non risulta essere in buone condizioni di conservazione e non presenta a sua volta delle caratteristiche che ne presuppongono a priori la conservazione. Lo dimostra il



fatto che non è nemmeno stato tenuto in considerazione al momento della presentazione delle proposte di tutela da parte del Municipio per l'inventario dei beni culturali da proteggere, ma neanche nella successiva discussione e decisione in seno al Legislativo.

7. **La Città ha valutato la possibilità di elaborare, o di far elaborare, una proposta urbanistica di qualità tramite strumenti di messa a confronto di idee (concorso d'architettura, mandato di studio in parallelo, secondo le norme SIA 142 e 143) come svolto ad esempio per il comparto ex Gas ex Macello o per il comparto di Minusio Remorino, anch'esso menzionato nel PALoc 5, entrambi con una componente privata importante?**

Il tema è stato affrontato in Municipio, ma si è concluso che, in presenza di una proposta di piano di quartiere elaborata da un architetto incaricato dai proprietari, era preferibile agire direttamente con la redazione di un documento pianificatorio che si fondasse comunque, come già anticipato, sui principi scaturiti propria da una simile procedura (SIA 143) nel comparto Gas-Macello.

8. **Data la vicinanza alla rotonda di Piazza Castello, in che maniera la Città pensa di creare sinergie procedurali e di contenuto tra i due comparti? La procedura GiRotonda terrà conto degli accordi intrapresi tra il Municipio e i promotori privati del comparto ex Saponificio?**

Pur comprendendo come vi sia una vicinanza geografica tra i due comparti, non ravvisiamo dei legami così marcati tra uno spazio pubblico privo di costruzioni come l'interno della rotonda di Piazza Castello (avente oltretutto finalità ben specifiche) ed il fondo privato in questione. Si potrebbe al limite comprendere il senso della domanda per rapporto al futuro del mappale 76, con il quale il nuovo quartiere dialogherà anche dal punto di vista spaziale. Tuttavia, i contenuti ammessi nel mappale 76 ed i relativi parametri edificatori sono sufficientemente consolidati.

9. **Dato che è presumibile che nel tempo di risposta verrà pubblicato l'esito del mandato di studio in parallelo del PAC, si chiede di comunicare che visione è stata elaborata per il comparto ex Saponificio da parte di tutti i tre gruppi interdisciplinari, indipendentemente dalle raccomandazioni del collegio d'esperti.**

L'esito dei Mandati di studio paralleli (MSP) relazionati con il PAC verrà in effetti reso pubblico nel corso del mese di febbraio. Il comparto in questione è stato ovviamente analizzato ed ha portato a delle visioni differenti, a seconda del gruppo che ha elaborato le proposte. Pensiamo che la lettura dei documenti allestiti in quel contesto darà la migliore risposta a questo quesito.

10. **Qualora lo strumento dello "sviluppo urbano concordato" dovesse essere applicato in futuro ad altre aree cittadine, non ritiene il Municipio che sarebbe utile introdurre delle linee guide per una contrattazione equilibrata a tutela sia dell'imparzialità di trattamento verso gli investitori privati sia degli interessi della collettività (ad es. inserendo un articolo apposito nel regolamento edilizio)?**

Si parla spesso, sia sul piano cantonale, sia su quello comunale, di elaborare delle linee guida, delle direttive o altre modalità di regolamentazione "informale" per contestualizzare meglio certe tematiche e fissare dei paletti nella loro gestione. Il Municipio non è di principio contrario a questi strumenti, ma nel caso specifico va detto che ogni situazione presenta delle differenze più o



Città
di Locarno

meno marcate, dove quindi è necessario operare in maniera specifica, senza sentirsi vincolati da regole o linee guida che siano o che potrebbero essere più un ostacolo che un aiuto nella ricerca della miglior soluzione consensuale. Del resto, ci muoviamo comunque in un contesto già molto regolamentato, sia nei contenuti ammessi, sia nelle modalità procedurali per la concretizzazione delle proposte. Dobbiamo anche considerare che non sono sicuramente tanti i casi dove la Città potrà fare uso di questo ipotetico strumento.

Il tempo impiegato per la risposta da parte di tutti i funzionari coinvolti ammonta complessivamente a 4 ore lavorative.

Con la massima stima.

Il Sindaco:

Nicola Pini

Per il Municipio

Il Segretario:

avv. Marco Gerosa

Lodevole
Municipio di Locarno
Palazzo Marcacci
6600 Locarno

Locarno, 15 novembre 2024

Interrogazione QUALE FUTURO PER L'EX SAPONIFICIO?

Egregio sig. Sindaco,
gentili signore ed egregi signori Municipali,

avvalendoci delle facoltà concesse dalla Legge (art. 65 LOC, art. 35 Regolamento Comunale della città di Locarno), presentiamo la seguente interrogazione.

Introduzione

Attualmente si trova in fase di pubblicazione il Piano di agglomerato del Locarnese di quinta generazione, il cosiddetto PALoc 5. Come anche riportato dall'edizione del 28 ottobre del Corriere del Ticino nell'articolo intitolato "Si fa squadra con i privati per quartieri di qualità"¹, il PALoc 5 prevede il raggiungimento di determinati obiettivi urbanistici per mezzo della collaborazione pubblico-privato. La misura dedicata a questa modalità è denominata *IN 15 – Sviluppo urbano concordato* e ha lo scopo di *"migliorare l'attrattività e la qualità insediativa in quei comparti oggi dismessi, degradati o sottoutilizzati, dove le potenzialità edificatorie sono ancora elevate e dove la necessità di relazioni trasversali di mobilità lenta è giudicata rilevante per favorire connessioni qualitative e di pregio all'interno del polo urbano"* (PALoc 5 - Rapporto esplicativo intermedio p. 83)².

Per il raggiungimento degli obiettivi di qualità urbanistica e attrattività citati, il PALoc 5 indica inoltre alcuni principi, ovvero: *"incentivare il verde pubblico, garantire la permeabilità degli insediamenti, ridurre la necessità di posteggi e predisporre servizi alla popolazione, garantire la residenza primaria per diverse fasce di popolazione"* (PALoc 5 - Schede delle misure, p. 41)³.

Anche il territorio di Locarno è toccato da questa misura. Apprendiamo dalla pubblicazione che *"il Comune di Locarno ha avviato una procedura pianificatoria sull'area Ex saponificio dove attraverso la negoziazione tra pubblico e privato si prefigge l'obiettivo di un miglior*

¹ https://digital.cdt.ch/?publink=21b316fef_134d4a8

² https://locarnese.ch/files/PALoc_5_Rapporto_esplicativo_intermedio_2024-10-01.pdf

³ https://locarnese.ch/files/PALoc_5_Schede_sulle_misure_2024-10-01.pdf

controllo degli esiti progettuali in funzione delle necessità della città nella prospettiva di una soluzione soddisfacente per ambo le parti” (PALoc 5 - Schede delle misure, p. 41). Il comparto in questione, iscritto tra via Nessi, via ai Saleggi e la rotonda di Piazza Castello, grazie alla sua posizione e al potenziale edificatorio rappresenta un comparto nevralgico per la Città e il suo sviluppo, e certamente merita di essere riqualficato.

Come mette in evidenza l’articolo del Corriere del Ticino il meccanismo contrattuale tra ente pubblico e parte privata è quello del “dare per avere”, in cui *“l’ente pubblico offre maggiori possibilità edilizie oppure destinazioni d’uso più ampie **in cambio** della messa a disposizione di superfici attrezzate ad uso pubblico quali parchi e piazze, di passaggi pedonali e viali e di offerte di servizi di interesse pubblico, in particolare negozi, esercizi pubblici, asili nido e altro ancora.”*

Il principio del “dare per avere” può essere accettato nella misura in cui “il dare” e “l’avere” si bilanciano, garantendo benefici sia per il privato sia per la collettività. Definire questo equilibrio è tuttavia una sfida complessa, che richiede trasparenza e attenzione. È importante evitare situazioni in cui un promotore privato possa ottenere vantaggi sproporzionati rispetto al contributo fornito alla comunità, soprattutto quando si tratta di operazioni immobiliari. Lo strumento dello “sviluppo urbano concordato” va quindi gestito dall’ente pubblico con grande prudenza, affinché non si alimentino dinamiche speculative nel settore edilizio.

Questo sarebbe facilmente prevenibile, ad esempio, se la parte privata dell’equazione fosse costituita - parzialmente o totalmente - da enti di utilità pubblica senza scopo di lucro, come fondazioni o cooperative d’abitazione, considerate dalla Confederazione ottimi partner per i Comuni poiché con i propri capitali privati realizzano progetti abitativi accessibili e adeguati alle esigenze di chi vi abita, ospitano al loro interno spazi dedicati ai servizi di prossimità e contribuiscono a quartieri più attrattivi e vivaci.

Nel merito

Alla luce di quanto si apprende dai documenti del PALoc 5 in pubblicazione, siamo a chiedervi:

1. Di che tipo è la "procedura pianificatoria" avviata sul sedime dell’Ex saponificio? Da quanto tempo sono in corso trattative tra il Municipio e i proprietari e/o promotori? A che punto è questa procedura? Quali sono i prossimi passi da intraprendere prima della pubblicazione del progetto?
2. Quali richieste sono state sottoposte dalla parte privata al Municipio in termini di bonus edificatori, deroghe e/o altri vantaggi per i proprietari/promotori? Quali di queste sono state accolte preliminarmente da parte del Municipio? Quali respinte?
3. Quali contropartite sono state richieste dal Municipio secondo i principi citati dal PALoc 5 (verde pubblico, permeabilità degli insediamenti, riduzione dei posteggi, servizi alla popolazione, garantire la residenza primaria)?
4. Che quota massima di residenze secondarie è stata imposta ai promotori privati?
5. Il Municipio prevede di richiedere l’inserimento di contenuti che promuovano l’alloggio sostenibile tramite fondazioni o cooperative d’abitazione di utilità pubblica?

6. In un'ottica di sostenibilità ambientale e di valorizzazione del patrimonio storico il Municipio ha valutato di richiedere il mantenimento di alcune strutture preesistenti?
7. La Città ha valutato la possibilità di elaborare, o di far elaborare, una proposta urbanistica di qualità tramite strumenti di messa a confronto di idee (concorso d'architettura, mandato di studio in parallelo, secondo le norme SIA 142 e 143) come svolto ad esempio per il comparto ex Gas ex Macello o per il comparto di Minusio Remorino, anch'esso menzionato nel PALoc 5, entrambi con una componente privata importante?
8. Data la vicinanza alla rotonda di Piazza Castello, in che maniera la Città pensa di creare sinergie procedurali e di contenuto tra i due comparti? La procedura GiRotonda terrà conto degli accordi intrapresi tra il Municipio e i promotori privati del comparto ex Saponificio?
9. Dato che è presumibile che nel tempo di risposta verrà pubblicato l'esito del mandato di studio in parallelo del PAC, si chiede di comunicare che visione è stata elaborata per il comparto ex Saponificio da parte di tutti i tre gruppi interdisciplinari, indipendentemente dalle raccomandazioni del collegio d'esperti.
10. Qualora lo strumento dello "sviluppo urbano concordato" dovesse essere applicato in futuro ad altre aree cittadine, non ritiene il Municipio che sarebbe utile introdurre delle linee guida per una contrattazione equilibrata a tutela sia dell'imparzialità di trattamento verso gli investitori privati sia degli interessi della collettività (ad.es. inserendo un articolo apposito nel regolamento edilizio)?

Con ossequio.

Francesco Albi (primo firmatario)



Lorenza Bardelli-Brughelli

Rosanna Camponovo-Canetti

Gianfranco Cavalli

Gionata Genazzi

Nadia Mondini

Stelio Mondini

Spase Zlatanov