



COMUNE DELLE CENTOVALLI

CH-6655 Intragna
tel. +41 91 796 11 14 info@centovalli.swiss
fax +41 91 796 23 16 www.centovalli.swiss

Intragna, luglio 2024
Rif. RM9143-24.06.2024

Gentili signore,
Egredi signori,

vi comunichiamo quanto segue inerente al tema:

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Lo scorso mese di settembre, avevamo trasmesso una prima circolare informativa – scaricabile dal nostro sito internet - in merito alle conseguenze dell'aggiornamento dei nostri piani regolatori alla Legge federale sulla pianificazione del territorio che ha quale obiettivo frenare “la dispersione insediativa e il consumo eccessivo del suolo, garantendo uno sviluppo più compatto degli insediamenti e mantenendo l'attrattiva della Svizzera come luogo di domicilio e di lavoro”.

Con la presente vogliamo confermare che i timori emersi allora sono tuttora presenti. Dopo la nostra comunicazione, il tema è apparso più volte nelle cronache ed è stato oggetto di approfondimenti sia sui media sia in conferenze pubbliche sparse sul territorio. Anche i granconsiglieri Padlina e Terraneo si sono mossi con una mozione per modificare il metodo di calcolo e attenuare le conseguenze dell'applicazione della legge federale. La maggioranza dei comuni ticinesi si trova nelle nostre medesime condizioni, con dei piani regolatori sovradimensionati e che, per lo più, non rispettano neppure la legge federale già presente dagli Anni '70. Ciò significa che di principio, in caso di dezonamenti, i tribunali non riconoscono alcuna indennità.

Nel nostro caso, la costante diminuzione della popolazione incide in modo negativo. Si tenga conto che le riserve edificatorie odierne permetterebbero di ospitare circa 500 persone in più, mentre negli ultimi dieci anni abbiamo perso oltre un centinaio di persone. Comprimerete che nell'ottimistica previsione di aumentare del 10% l'attuale numero di 1085 abitanti, l'attuale zona edificabile è ampiamente sovra dimensionata. Fra gli scenari meno pessimistici, vi è la reale e concreta conseguenza che tutti i terreni ad oggi liberi vengano “congelati”, così come le possibilità edificatorie per eventuali ampliamenti degli attuali edifici, in attesa dell'auspicata crescita demografica. Lo scenario peggiore consiste nell'attribuire terreni oggi edificabili a zona agricola senza alcun indennizzo.

Che cosa può fare la politica comunale?

Si tenga conto che il Cantone prevede che tutti i comuni consegnino il calcolo del dimensionamento del fabbisogno di abitazioni entro ottobre del corrente anno. Da parte nostra ritarderemo, per quanto possibile, l'entrata in vigore della zona di pianificazione che impone il blocco edilizio, ciò per favorire la concessione delle licenze edilizie, le quali permetteranno di costruire nuove abitazioni entro due anni. Dopo tale periodo, in presenza della zona di pianificazione, le licenze scadute non saranno rinnovate, sarà quindi importante avviare i lavori entro i due anni.

Sosterremo con vigore la pianificazione per la salvaguardia delle abitazioni primarie affinché queste non si trasformino in vuote abitazioni secondarie. È un obiettivo di rigore. Abbiamo assolutamente bisogno di abitanti e di bambini che garantiscano la sopravvivenza del comune e della scuola.

Sosterremo l'edificazione di nuove abitazioni primarie e continueremo a batterci per mantenere dei servizi di base fondamentali (es. scuole, refezione, trasporto scolari, trasporti pubblici, internet, ecc.).

Che cosa possono fare i proprietari?

La tesaurizzazione dei terreni, ossia non edificare o non vendere il proprio terreno pensando ai propri figli e abiatici, è uno dei principali problemi. Se non vi sarà un aumento della popolazione, questi fondi si svaluteranno velocemente, in quanto non saranno più edificabili.

La realtà ci indica che diventa sempre più proibitivo per i nostri giovani pensare di costruire a nuovo o acquistare per ristrutturare. Per essere attrattivi e concorrenziali nei confronti delle zone suburbane e urbane, che offrono migliori e maggiori servizi, bisogna valutare una diminuzione dei prezzi dei terreni e degli immobili e che gli affitti siano concorrenziali.

Dove possibile è necessario che le abitazioni vuote siano locate a gente che viene a domiciliarsi e che le abitazioni primarie rimangano tali. Evidentemente, siamo coscienti che il tema è complesso, molti edifici sono vetusti e necessitano di un rinnovamento, il finanziamento è difficile, vi è la concorrenza sugli affitti e negli ultimi anni si è costruito molto, forse troppo, nel Locarnese (elevato tasso di sfitto).

La principale soluzione è la crescita demografica. Il Municipio vuole rendere attenti tutti i proprietari di terreni e di immobili a voler assumere un atteggiamento responsabile, solidale e lungimirante affinché il mantenimento del benessere comune a medio termine prevalga sui meri interessi economici personali a breve termine

L'occasione ci è gradita per porgervi i nostri più cordiali saluti.

IL MUNICIPIO