Stefano Lappe
Consigliere comunale della Città di Locarno
Presidente della Sezione PLR Locarno

Orlando Bianchetti
Consigliere comunale della Città di Locarno
Vicepresidente della Sezione PLR Locarno

Lodevole
Municipio della Città di Locarno
Piazza Grande 18
CH-6600 Locarno

Locarno, 17 novembre 2026

Interrogazione (art. 65 LOC, art. 35 Regolamento comunale della Città di Locarno)

Dare spazio a chi vuole vivere a Locarno: una strategia comunale per la residenza primaria

Signor Sindaco, signore e signori Municipali,

il Programma d'azione comunale (PAC) – lo strumento strategico richiesto dalla scheda R6 del Piano direttore cantonale che orienterà lo sviluppo della Città fino al 2040 e la successiva revisione del Piano regolatore – è atteso a cavallo tra la fine del 2026 e l'inizio del 2027. **È l'occasione non solo per riflettere sullo sviluppo territoriale e socio-economico della Città, ma anche per dotare Locarno di una politica dell'alloggio che non si limiti a gestire l'esistente, ma che promuova ancora più attivamente la residenza primaria**. Chi costruisce, rinnova e investe deve trovare in Città le condizioni che rendano conveniente realizzare proprio le abitazioni di cui Locarno ha più bisogno; chi vi abita deve poter trovare un alloggio adatto per restarvi anche quando la famiglia cresce. Ciò è emerso chiaramente anche dalla colazione di lavoro organizzata dalla nostra Sezione, che ha riunito i rappresentanti dei diversi settori del mondo dell'alloggio.

1. I dati: mancano gli appartamenti per le famiglie

Come ricordato nella nostra interrogazione del 16 settembre 2026 sull'attrattività residenziale, lo studio sulle dinamiche demografiche commissionato dalla Città indica che nel 2020 appena il 10% delle 9'299 abitazioni primarie contava cinque locali o più e che due terzi degli alloggi realizzati fra il 2011 e il 2020 non superavano i tre locali e mezzo. Nello stesso periodo la Città perdeva residenti con meno di 65 anni, famiglie comprese, a favore dei Comuni vicini.

Secondo l'elaborazione su base USTAT presentata durante l'incontro con gli operatori del settore, fra il 2016 e il 2025 la popolazione della Città è rimasta sostanzialmente stabile, con anche un periodo di decrescita poi compensato da un ritorno all'aumento della popolazione. Nello stesso decennio il saldo migratorio complessivo (+943) è rimasto positivo unicamente grazie agli arrivi dall'estero (+1'115), mentre nei confronti degli altri Comuni ticinesi Locarno ha perso 220 abitanti, a beneficio soprattutto di alcuni comuni della cintura. Chi lascia la Città, in altre parole, spesso non lascia la regione: si sposta di pochi chilometri.

Gli operatori del settore – proprietari, promotori, inquilini, amministratori immobiliari, demografi e architetti – che la Sezione PLR di Locarno ha incontrato il 27 ottobre 2026 hanno confermato questa lettura. Dal mercato emerge un quadro chiaro: lo sfitto si concentra negli appartamenti piccoli e datati e, in seconda battuta, in quelli piccoli di nuova costruzione, mentre gli appartamenti grandi, nuovi o meno, trovano rapidamente un inquilino o un acquirente. La domanda di alloggi familiari esiste; è l'offerta a non seguirla, anche perché i tagli piccoli risultano spesso più redditizi per chi costruisce.

Il nodo è il prodotto: residenti e famiglie cercano soprattutto appartamenti di 4.5-5.5 locali da abitare in proprio, con servizi e spazi esterni di qualità, mentre il mercato delle nuove costruzioni si è a lungo orientato verso tagli piccoli e acquirenti non residenti. Così, Locarno è attrattiva per i giovani e gli anziani, meno per gli attivi.

La Città ha naturalmente tutto l'interesse a stimolare un ulteriore sviluppo del parco immobiliare verso la residenza primaria familiare. Tanto più che chi sceglie di stabilirsi nei Comuni della cintura di Locarno può continuare a beneficiare dei numerosi servizi e delle infrastrutture offerti e finanziati dalla nostra Città, senza tuttavia contribuire direttamente al loro finanziamento attraverso il gettito fiscale comunale. Basti pensare al tema della conciliabilità lavoro-famiglia: il pre-studio aggregativo ha infatti mostrato come Locarno copra 3.2 milioni su 4.2 complessivamente spesi nel comprensorio in questo settore.

2. Un bonus edificatorio per la residenza primaria familiare

Sarebbe pertanto opportuno valutare che il PAC, e di conseguenza il futuro regolamento edilizio cittadino, possa prevedere un meccanismo di incentivazione della capacità edificatoria per i progetti che prevedono una quota significativa di appartamenti di 4.5 locali e oltre, destinati e vincolati alla residenza primaria. A titolo esemplificativo, l'incentivo potrebbe tradursi in un bonus sugli indici edificatori, quali l'indice di sfruttamento e l'indice di occupazione, oppure in una maggiore flessibilità rispetto ad altri parametri, come le altezze massime consentite, oppure in una combinazione di tali misure. L'applicazione di tale meccanismo dovrebbe essere disciplinata sulla base delle caratteristiche dei diversi comparti urbani, definendo per ciascuno di essi condizioni e margini di incentivazione coerenti con il contesto insediativo, la morfologia urbana e le caratteristiche paesaggistiche. In questo modo, la maggiore capacità edificatoria sarebbe riconosciuta secondo criteri pianificatori oggettivi e uniformi all'interno di ciascun comparto, favorendo un inserimento armonioso dei nuovi interventi.

Il principio è semplice: chi costruisce ciò di cui la Città ha bisogno ottiene in cambio una maggiore possibilità edificatoria, senza costi diretti per l'ente pubblico.

Si tratta di uno strumento collaudato anche altrove. Misure pianificatorie specifiche sono già previste per sostenere l'industria alberghiera, come chiede la stessa scheda R6. Il Comune grigionese di Laax concede un bonus del 10% sulla superficie utile principale ai progetti destinati alla residenza primaria, che sale al 20% nelle zone centrali in cui almeno il 70% della superficie è riservato ai residenti. A Berna, nel comparto Warmbächliweg-Güterstrasse, la superficie degli appartamenti di cinque o più locali è computata solo al 75% nella superficie edificabile ammessa: una regola approvata in votazione popolare nel 2012 proprio per promuovere alloggi grandi e di qualità per le famiglie.

La scheda R6 del Piano direttore, talvolta evocata come un ostacolo, va nella stessa direzione: tra le sue misure figura espressamente l'obiettivo di favorire le abitazioni primarie, mentre l'incremento delle potenzialità edificatorie è ammesso nei luoghi strategici ben serviti dal trasporto pubblico. Del resto, secondo quanto indicato dal Municipio nella risposta all'interrogazione del 16 ottobre 2025 sulla scheda R6, le zone edificabili di Locarno non risultano sovradimensionate e non richiedono misure di salvaguardia della pianificazione.

Infine, le residenze secondarie non vanno demonizzate. In misura equilibrata e nei limiti consentiti dal diritto federale, possono anzi contribuire a finanziare la residenza primaria: grazie al loro maggior valore di mercato, permettono ai promotori di sostenere progetti che altrimenti non sarebbero redditizi, in particolare quelli con appartamenti familiari destinati ai residenti. Evidentemente, esse non sono da considerare un obiettivo, quanto uno strumento per poter sviluppare anche la residenza primaria.

3. Una politica fondiaria attiva, senza che il Comune diventi costruttore

Terreni, diritti di superficie e pianificazione del territorio sono, di fatto, le sole leve concrete di cui un Comune dispone in materia di alloggio. Il PAC è l'occasione per riflettere se dotare la Città di una vera strategia fondiaria attiva: acquisire in modo mirato fondi in posizioni strategiche, quando il mercato lo consente, per cederli poi in diritto di superficie a promotori privati e investitori istituzionali che si impegnino a realizzare alloggi familiari destinati alla residenza primaria. Il Comune non costruisce e non gestisce: mantiene la proprietà del suolo, incassa un canone e fissa le condizioni.

È la via seguita da oltre quarant'anni dalla Città di Grenchen e, su scala più ampia, dal Cantone Basilea Città, che gestisce circa 700 contratti di diritto di superficie con imprese, privati e altri enti. Secondo EspaceSuisse, l'associazione svizzera per la pianificazione del territorio, una politica fondiaria attiva è oggi ampiamente accettata anche nel campo borghese, perché consente di orientare lo sviluppo senza imporre vincoli generalizzati al mercato. Anche in Ticino, del resto, altre città, tra cui Lugano, stanno muovendo passi concreti in questa direzione.

Naturalmente l'alloggio è solo una parte della risposta. Si sceglie di vivere a Locarno anche, e spesso anzitutto, perché vi si trova lavoro. Attrarre nuovi posti di lavoro qualificati e promuovere la Città e la regione a livello internazionale quale piazza economica, e non solo turistica, sono leve altrettanto decisive per la residenza primaria. Lo sono tanto più in una fase in cui la promozione economica cantonale appare caratterizzata da un certo torpore: Locarno non può limitarsi ad attendere, ma deve farsi parte attiva, con risorse adeguate e in collaborazione con gli enti regionali.

4. Partenariati pubblico-privati nei comparti strategici

Nei grandi comparti di trasformazione – l'ex Gas/ex Macello e le aree che il PAC individuerà quali luoghi strategici – la Città può negoziare con i promotori convenzioni urbanistiche che, in cambio di maggiori possibilità edificatorie, garantiscano quote di residenza primaria, appartamenti familiari e spazi pubblici di qualità e accessibili a tutta la popolazione. **Un partenariato di questo tipo non sostituisce l'iniziativa privata, né la favorisce a discapito dell'interesse pubblico, ma al contrario ne indirizza il valore aggiunto verso l'interesse pubblico**.

5. Altre leve a favore della residenza primaria

Un'ulteriore riserva di alloggi familiari si trova nel patrimonio esistente. Molte persone anziane vivono oggi da sole in appartamenti diventati troppo grandi e rinuncerebbero volentieri a parte dello spazio, se trovassero nel proprio quartiere un'alternativa adatta e accessibile. A Vienna, ad esempio, l'iniziativa "Aktion 65 Plus" di Wiener Wohnen consente agli inquilini ultrasessantacinquenni degli alloggi comunali di trasferirsi, su base volontaria e con l'aiuto di un servizio di consulenza, in un appartamento più piccolo o senza barriere a canone ridotto, liberando così appartamenti grandi per le famiglie. Anche a Locarno un'iniziativa analoga potrebbe essere promossa in collaborazione con i proprietari immobiliari istituzionali, valorizzando in particolare le sinergie con i progetti abitativi destinati alla popolazione anziana.

Vanno inoltre considerate la rapidità e la prevedibilità delle procedure edilizie, che incidono sui costi quanto gli indici, e una promozione residenziale attiva: accoglienza dei nuovi residenti, presenza nelle fiere e nei canali della relocation internazionale e valorizzazione dei punti di forza della Città.

Alla luce di quanto precede, i sottoscritti Consiglieri comunali sottopongono al Municipio le seguenti domande:

1. Condivide il Municipio che la politica comunale dell'alloggio debba orientarsi in modo esplicito a un ulteriore rafforzamento della promozione attiva della residenza primaria, in particolare degli alloggi per le famiglie? In che modo il Programma d'azione comunale (PAC) potrà considerare e trattare questo obiettivo ed entro quando è prevista la sua presentazione pubblica?

2. Alla luce dei dati di cui dispone relativi alle partenze di residenti verso i Comuni limitrofi, in particolare Losone, Tenero e Minusio, quali conclusioni trae il Municipio in merito alle dinamiche migratorie, alle caratteristiche delle economie domestiche interessate e alle ragioni di tali trasferimenti? Quali implicazioni ne derivano per la politica abitativa della Città e quali misure ritiene opportuno adottare per contrastare questo fenomeno?

3. È disposto il Municipio a valutare, ad esempio nell'ambito del PAC e della conseguente traduzione pianificatoria, un bonus sugli indici edificatori per i progetti che realizzano appartamenti di 4.5 locali e oltre vincolati alla residenza primaria? Quali entità del bonus e quali comparti ritiene adeguati?

4. Di quali terreni edificabili dispone oggi la Città e quanti sono già ceduti in diritto di superficie, a quali condizioni? È disposto il Municipio a elaborare una strategia fondiaria che preveda la cessione in diritto di superficie a promotori che si impegnino a realizzare alloggi familiari destinati alla residenza primaria?

5. Quali comparti ritiene il Municipio adatti a forme di partenariato pubblico-privato e a convenzioni urbanistiche che garantiscano quote di residenza primaria e di appartamenti familiari?

6. Dispone il Municipio di dati sulla sottooccupazione degli appartamenti grandi da parte di economie domestiche di una o due persone? È disposto a valutare, con proprietari istituzionali, fondazioni ed enti attivi nella terza età, un programma volontario di accompagnamento al cambio d'alloggio che liberi appartamenti per le famiglie?

7. Quali risorse destina oggi la Città alla promozione economica e residenziale? È disposto il Municipio a rafforzarle per attrarre nuovi posti di lavoro e promuovere Locarno a livello internazionale, in collaborazione con gli enti regionali e sollecitando un maggiore impegno della promozione economica cantonale, anche con una presenza mirata nei canali della relocation internazionale?

8. È disposto il Municipio a dotarsi di indicatori per monitorare l'evoluzione della residenza primaria (quota di abitazioni primarie, appartamenti familiari realizzati, nuovi domiciliati con figli)?

Con la massima stima.

Per il Gruppo PLR

Stefano Lappe (primo firmatario)

Orlando Bianchetti (primo firmatario)

e co-firmatario l'intero Gruppo PLR in Consiglio comunale.