

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"<sup>1</sup>, 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)<sup>2</sup>.

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)<sup>3</sup>.

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*

<sup>1</sup> [https://digital.cdt.ch/?publink=21b316fef\\_134d4a8](https://digital.cdt.ch/?publink=21b316fef_134d4a8)

<sup>2</sup> [https://locarnese.ch/files/PALoc\\_5\\_Rapporto\\_esplicativo\\_intermedio\\_2024-10-01.pdf](https://locarnese.ch/files/PALoc_5_Rapporto_esplicativo_intermedio_2024-10-01.pdf)

<sup>3</sup> [https://locarnese.ch/files/PALoc\\_5\\_Schede\\_sulle\\_misure\\_2024-10-01.pdf](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 riqualificato.*

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'aver” 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