

**Da alberghi ad appartamenti in PPP: quali effetti sul Locarnese**  
Seminario organizzato dal Gruppo Multi, Locarno, 8 giugno 2005  
**Introduzione di Marco Borradori, Consigliere di Stato**

---

Il tema scelto quest'anno dagli organizzatori del seminario, che ringrazio per l'invito, è di grande interesse, non solo per la regione del Locarnese, ma per una parte importante del territorio cantonale. Prima di affrontarlo direttamente, intendo tratteggiare il contesto in cui ci muoviamo.

Pochi giorni or sono, in occasione dell'Assemblea della Società cantonale ticinese degli albergatori, ho avuto modo di rilevare come il turismo sia uno dei settori sui quali poggia lo sviluppo del nostro Cantone. Allo stesso tempo, l'evoluzione equilibrata degli insediamenti sul nostro territorio - in particolare all'interno degli agglomerati e nelle relazioni con il paesaggio naturale - è un elemento essenziale per mantenere l'attrattività del Ticino rispetto ad altre regioni.

Le relazioni tra il turismo, lo sviluppo della residenza e la politica di gestione del territorio sono molteplici. A livello cantonale, lo strumento principale per orientare le scelte più importanti in questo ambito è il Piano direttore (PD), attualmente in fase di revisione. La struttura del PD è stata semplificata, il numero di obiettivi ridotto e le politiche settoriali riorganizzate. L'obiettivo è in definitiva quello di riuscire ad anticipare gli sviluppi e adattarsi efficacemente ai cambiamenti. E' quindi oggi il momento giusto per riflettere sull'evoluzione del territorio e sull'efficacia degli strumenti a disposizione.

Quali sono gli elementi essenziali che possono concorrere al rilancio del nostro Cantone?

Sicuramente una rete di trasporto che possa integrare il Ticino e le diverse regioni che lo compongono nel sistema svizzero ed europeo. Quindi, oltre al completamento del collegamento del Locarnese con la rete autostradale (attendiamo a giorni il via libera di Berna alla scheda di PD che propone il tracciato della A2-A13), penso anche allo sviluppo del sistema ferroviario regionale (TILO), il cui obiettivo è collegare in modo diretto gli agglomerati di Locarno/Bellinzona, Lugano, Mendrisio/Chiasso, Como e Varese. La settimana scorsa abbiamo inaugurato con le FFS la ristrutturata stazione di Tenero, che rappresenta l'anello principale della prima tappa di TILO. Ora Locarno è collegata a Bellinzona con corse che partono ogni mezzora, e coincidenze regolari per Lugano e Chiasso a Giubiasco. Inoltre, è stato introdotto un treno diretto che collega ogni ora Locarno con il nord delle Alpi.

Nella stessa dinamica si inserisce il progetto AlpTransit, che vuole innanzitutto rendere più fluido e sicuro il traffico lungo la trasversale alpina e ridurre il carico ambientale. Il paesaggio costituisce un punto di riferimento fondamentale della nostra identità e qualità di vita. Per il Ticino, è anche una risorsa economica di primo piano, se pensiamo, ad esempio, alle occasioni di svago e di ristoro.

A livello regionale e locale si tratta invece di orientare lo sviluppo urbanistico, e la possibile riconversione degli insediamenti, secondo priorità che tengano conto degli obiettivi in gioco. Il tema oggetto del seminario odierno può essere inserito in questo contesto.

Le trasformazioni - in atto in diverse zone a vocazione turistica del Cantone - da alberghi ad abitazioni in proprietà per piani (PPP), costituiscono un cambiamento strutturale dell'economia immobiliare, e un diverso approccio culturale nei confronti del turismo.

In sintesi si può affermare che:

- il fenomeno della riconversione di alberghi in PPP non è nuovo, ma attivo da una decina di anni in tutte le maggiori località turistiche, si pensi a Lugano e Locarno;
- anche il fenomeno della proliferazione delle residenze secondarie non è nuovo; esso ha avuto il suo apice negli anni Settanta e Ottanta: già allora si è assistito a un profondo mutamento strutturale e culturale del turismo;
- l'aspetto nuovo risiede nella drastica diminuzione del numero di alberghi. Il problema per il Locarnese è stato sollevato anche dai responsabili del Festival del film, che di recente hanno lamentato lo spostamento del baricentro alberghiero su Ascona e quindi la diminuzione di importanti occasioni di incontro a Locarno-Muralto.

Dal punto di vista economico, la progressiva realizzazione di PPP può essere vista in termini positivi. Del resto, questo tipo di abitazione ha il pregio di consentire una maggiore densità abitativa rispetto ad altri modelli ampiamente diffusi nel nostro Cantone, che privilegiano la casa unifamiliare. Dal punto di vista dell'uso parsimonioso del suolo, della tutela del paesaggio e della razionalità nell'organizzazione della mobilità, questa evoluzione può essere condivisa. Ciò vale nella misura in cui le PPP sono utilizzate come residenza primaria, ma anche nel caso di residenze secondarie.

Dal punto di vista culturale, è evidente che la presenza di un'adeguata struttura alberghiera nelle nostre città a vocazione turistica (in particolare Locarno e Lugano), assume una connotazione importante, che va posta in relazione con l'immagine stessa dei centri, la loro storia, e lo sviluppo socioeconomico che essi potranno avere.

A livello pianificatorio, è possibile cercare di promuovere e salvaguardare l'attività alberghiera attraverso due tipi di strumenti:

- la designazione nei PR comunali di aree destinate agli alberghi (in genere caratterizzate da forti indici di sfruttamento e da vincoli circa la sistemazione del verde);
- l'appaiamento della destinazione d'uso di un singolo albergo con la fissazione di bonus edificatori: questi strumenti possono essere vincolanti o incitativi: nel secondo caso vengono concesse maggiori possibilità edificatorie qualora il proprietario dovesse scegliere liberamente di garantire la destinazione d'uso ad albergo.

È però necessario aggiungere che questo genere di interventi, da solo, non è sufficiente per determinare un orientamento complessivo; qui, le dinamiche legate al mercato hanno un influsso essenziale.

Le iniziative promosse in questa direzione durante gli scorsi anni in altri centri del Cantone, in particolare a Lugano, sono eloquenti. Verso la fine degli anni '90, nel tentativo di promuovere il turismo alberghiero e salvaguardare la destinazione ad alberghi di alcune zone, il Municipio di Lugano aveva elaborato una specifica variante di PR. Malgrado la successiva approvazione, da parte del Consiglio comunale, di alcune schede elaborate consensualmente con i proprietari, l'operazione ha avuto un esito piuttosto ridotto. Attualmente, solo una procedura di scheda sembra andare nel senso voluto, ossia verso l'ampliamento di un albergo.

Ciò significa che le norme pianificatorie possono funzionare solo se il mercato garantisce la sopravvivenza degli alberghi, ciò che oggi non è più scontato.

Negli ultimi 10 anni i letti d'albergo in Ticino sono diminuiti del 10%; oggi si stima un'ulteriore eccedenza di offerta, ciò che potrebbe lasciar presagire la chiusura di altri alberghi, in particolare quelli per i quali sono necessari degli importanti investimenti.

La pianificazione territoriale, dal canto suo, può fornire indicazioni sugli strumenti pianificatori a salvaguardia e a incentivo del settore alberghiero. Se il settore alberghiero è in grado di sopravvivere, potrebbero essere fatte concessioni (sacrifici) in virtù di interessi generali. Ma una valutazione circa l'opportunità di introdurre simili norme (ad es. vincolare parcelle pregiate a destinazione alberghiera) va fatta soprattutto a livello locale dai Municipi e dagli enti turistici.

Dal seminario odierno potrà emergere un primo bilancio dell'apporto delle PPP al turismo. Riassumendo: dal punto di vista della pianificazione del territorio questo bilancio deve essere fatto in termini di rapporto tra quantità di suolo utilizzato e

ripercussioni sull'organizzazione complessiva dello spazio urbano, in termini anche culturali.

Gli strumenti legati alla pianificazione del territorio (PD, Piani regolatori) possono concorrere a orientare lo sviluppo degli insediamenti (alberghi, PPP) legati al turismo. Essi rappresentano, però, solo una parte di una politica complessiva che è chiamata ad analizzare lo sviluppo di questo settore nel contesto socio-economico di tutto il Cantone.

Vi auguro un buon proseguimento dei lavori.