

## INIZIATIVA PARLAMENTARE

**presentata nella forma generica da Ivo Durisch e Carlo Lepori per il Gruppo socialista “Insedimenti in zone industriali e residenziali di magazzini logistici e aziende fornitrici di servizi: è veramente tutto in regola?” - Come dare al Cantone gli strumenti per intervenire se del caso?**

del 19 settembre 2016

Negli ultimi dieci anni le zone industriali e artigianali del Sottoceneri si sono saturate ad una velocità non sostenibile. Gli appezzamenti di terreno edificabile sono diventati sempre più rari e il loro costo è andato alle stelle.

La domanda da parte di ditte internazionali, che spesso hanno quale attività la logistica, non tende a diminuire.

Sempre più arrivano anche richieste di insediamento da parte di ditte di servizi, in alcuni casi legate alla logistica, a volte avulse da ogni contesto economico locale. È questo il caso dei call center internazionali o delle agenzie di viaggio virtuali.

A parte le ricadute fiscali dirette, dovute principalmente alle imposte alla fonte, al nostro territorio resta poco, sia in termini di posti di lavoro, che in termini di ricaduta economica complessiva.

Pur non essendo in grado di fare un calcolo preciso dei costi indiretti che derivano complessivamente da questi insediamenti, possiamo sicuramente dire che la saturazione del fondo valle, causata da una esplosione di richieste di insediamenti, ha causato costi infrastrutturali ragguardevoli (vedi nuovo svincolo autostradale di Mendrisio e riassetto viario del comparto San Martino).

Da questa “febbre dell’oro” i residenti hanno tratto ben poco, anzi! Di fatto hanno subito un sensibile peggioramento della qualità di vita (vedi collasso stradale e qualità dell’aria) e un progressivo deterioramento del mercato del lavoro, per non parlare dei danni irreversibili al paesaggio.

Se guardiamo in prospettiva la avvenuta disordinata occupazione del territorio, con tutte le conseguenze negative che ha portato con sé, si potrebbe addirittura dire che ha potenzialmente compromesso il sorgere di un differente e più virtuoso modello di sviluppo legato a industrie di qualità.

È infatti risaputo che ditte ad alto valore aggiunto cercano un ambiente ideale, e non solo dal punto di vista fiscale, in cui insediarsi. Questo tipo di imprese cercano la qualità nel territorio che le ospita e questo proprio perché lavorare in condizioni ottimali permette al collaboratore dell’azienda di esprimersi al meglio. Questo purtroppo non è più il caso nel fondovalle di tutto il Sottoceneri.

Per ritornare alle questioni edilizie e di pianificazione del territorio, l’impressione è che si sia data troppa poca importanza al tipo di attività che si stava insediando, confondendo spesso lucciole “fiscali” con lanterne. Per dirla in altre parole si è accettato di tutto senza gettare uno sguardo più in là del proprio orticello per vedere le reali conseguenze economiche e sociali nel paese.

Il risultato è sotto gli occhi di tutti: le zone industriali sono colme, spesso disordinate e il substrato industriale purtroppo è in buona parte a basso valore aggiunto.

Alcune domande sorgono a questo punto spontanee.

- Le licenze edilizie che sono state rilasciate nelle zone industriali artigianali sono tutte conformi alle norme di attuazione dei piani regolatori dei rispettivi Comuni?
- I giganteschi capannoni di logistica, di fatto enormi magazzini con pochi posti di lavoro, possono essere considerati una vera attività produttiva, come spesso viene richiesto dalle norme di attuazione di molti piani regolatori?
- Non sarebbe stato meglio indirizzare società che producono servizi (come ad esempio la progettazione e il design o i call center) all'interno dei centri urbani dove la capillarità e la frequenza dei trasporti pubblici è garantita?

Se leggiamo le norme di attuazione di alcune zone produttive del Mendrisiotto, ma questa è verosimilmente la situazione in tutto il Cantone, ci rendiamo conto che la risposta non è ovvia.

**Stabio:** *“La zona industriale è destinata in principio alle attività produttive. Sono ammessi edifici, impianti e attrezzature necessari per lo svolgimento delle attività produttive industriali, depositi e magazzini nonché uffici e servizi e commerci connessi con l'attività principale.”*

**Mendrisio (quartiere di Mendrisio):** *“Nella zona per attività lavorative intensive sono ammesse attività di produzione intensiva di beni, di fornitura di servizi e per il tempo libero.”*

**Mendrisio (quartiere di Genestrerio):** *“La zona definita artigianale industriale comprende l'insediamento situato nelle località Prà Vicc e Colombera. Sono ammessi edifici ed impianti di tipo produttivo non molesto. Spazi abitativi o piccoli esercizi pubblici (bar, mense) possono essere realizzati unicamente al servizio delle attività produttive.”*

**Balerna (Pian Faloppia):** *“La zona è destinata all'insediamento di aziende di tipo industriale-terziario innovativo cioè di aziende in cui si svolgono attività che rientrano nella categoria dell'High-tech con la presenza di settori di ricerca, laboratori, sistemi informatici, supporti logistici per la formazione, centri espositivi ed in generale in cui sono presenti degli effetti sinergici indotti su attività produttive e servizi.”*

Ricordiamo che proprio ultimamente e proprio nel Mendrisiotto hanno suscitato clamore la licenza edilizia rilasciata alla Distico SA per uno stabilimento logistico di 140'000 mc a Genestrerio e quella presentata dalla Upsilon Properties SA per l'edificazione di un magazzino di 90'000 mc in località Pobbia a Novazzano. Di recente è stata inoltrata e contestata la domanda di costruzione per l'insediamento di un call center in zona residenziale a Novazzano.

Nell'ottica di una gestione più parsimoniosa del territorio orientata a uno sviluppo regionale sostenibile e di qualità, chiediamo di modificare la Legge edilizia cantonale per chiamare più attivamente in causa il Cantone nel suo ruolo di garante per quanto riguarda la conformità di zona.

Quali piste da seguire indichiamo due strade precise da approfondire.

## **Proposta 1 - Legge edilizia cantonale**

### Art. 3 cpv. 1

La licenza edilizia è concessa dal Municipio, previo avviso del Dipartimento del territorio (in seguito Dipartimento) nei casi previsti dalla legge. L'avviso del Dipartimento riguarda il diritto di competenza cantonale; il regolamento d'applicazione specifica quale è questo diritto. // *Cantone, quale autorità di vigilanza, può dare un avviso anche sulla conformità della zona.*

#### Art. 7 cpv. 1

Il Dipartimento esamina la domanda di costruzione dal profilo del diritto la cui applicazione compete all'autorità cantonale. Esso è tenuto ad esprimersi, con avviso motivato, entro 30 giorni dalla ricezione degli atti, rispettivamente delle eventuali opposizioni, e può formulare opposizione o chiedere che la licenza edilizia sia sottoposta a condizioni od oneri. *Nei casi in cui lo ritenesse, il Cantone, quale autorità di vigilanza, può dare un avviso anche sulla conformità di zona.*

#### Art. 7 cpv. 2 (invariato)

L'avviso del Dipartimento vincola il Municipio nella misura in cui è negativo. Resta riservato il caso in cui la licenza edilizia è chiesta dal Municipio per il Comune.

### **Proposta 2 - Legge edilizia cantonale**

#### Art. 3 cpv. 1

La licenza edilizia è concessa dal Municipio, previo avviso del Dipartimento del territorio (in seguito Dipartimento) nei casi previsti dalla legge. L'avviso del Dipartimento riguarda il diritto di competenza cantonale; il regolamento d'applicazione specifica quale è questo diritto. *Il Cantone, quale autorità di vigilanza, dà un avviso anche sulla conformità della zona.*

#### Art. 7 cpv. 1

Il Dipartimento esamina la domanda di costruzione dal profilo del diritto la cui applicazione compete all'autorità cantonale. Esso è tenuto ad esprimersi, con avviso motivato, entro 30 giorni dalla ricezione degli atti, rispettivamente delle eventuali opposizioni, e può formulare opposizione o chiedere che la licenza edilizia sia sottoposta a condizioni od oneri. *Il Cantone, quale autorità di vigilanza, dà un avviso anche sulla conformità di zona.*

#### Art. 7 cpv. 2 (invariato)

L'avviso del Dipartimento vincola il Municipio nella misura in cui è negativo. Resta riservato il caso in cui la licenza edilizia è chiesta dal Municipio per il Comune.

Per il Gruppo socialista  
Ivo Durisch e Carlo Lepori