

## MOZIONE

### **Rivitalizzare il nostro territorio e valorizzare il patrimonio costruito esistente attraverso i cambi di destinazione e gli utilizzi temporanei di edifici sottoutilizzati**

del 24 marzo 2025

La continua distruzione di edifici esistenti e costruzione di nuovi edifici con pigioni elevate, spesso promossi da fondi immobiliari, impedisce il mantenimento nelle nostre città e nei nostri paesi di alloggi e altri spazi con pigione conveniente per attività ricreative, culturali e artigianali, per tutte le generazioni. Il paesaggio viene così snaturato non solo dal punto di vista urbanistico, ma anche sociale e ambientale. Lo sviluppo territoriale dovrebbe impedire questa tendenza e facilitare il riuso degli edifici esistenti senza lasciarli all'abbandono ogni qualvolta la loro destinazione originale decade. Molto è già andato perso ma esistono – o meglio – resistono ancora molti edifici sottoutilizzati o dismessi, soprattutto risalenti agli anni del boom del dopoguerra, il cui potenziale è inespresso.

Questa casistica solo a Lugano arriva al 10%: il dato risulta da una presentazione fatta alla giornata delle cooperative svizzera tenutasi lo scorso 13 settembre 2024 a Mendrisio, alla presenza del consigliere di Stato Raffaele de Rosa.

Per il Ticino e la Svizzera invece non esistono dati precisi a riguardo, ma si trovano solo i dati di sottoccupazione delle abitazioni. A tal proposito si sa che in Ticino il tasso di alloggi vuoti è oltre il 2% ed è maggiore a quello svizzero. Per avere un quadro più preciso sull'intero patrimonio costruito dismesso si dovrebbe però estendere i dati statistici attraverso con l'incrocio di banche dati esistenti (registro REA per le abitazioni, registro popolazione, registro imprese e stabilimenti, banche dati swisstopo, domande di costruzione, ecc.). Sia con SUPSI, sia con USI sono possibili delle collaborazioni di USTAT a tal proposito.

È quindi presumibile che, oltre alle abitazioni, nel patrimonio costruito esistente vi sia una cospicua parte dismessa di altri edifici che potrebbe essere trasformata e riattivata.

Lo dimostra ad esempio lo studio del 2007 dell'Accademia di Architettura sulle aree industriali dismesse in Ticino che evidenziava il grande potenziale di conversione e rivitalizzazione di queste aree per nuove attività di vario genere a dipendenza dell'ubicazione e del tipo di edificio.

*“... sul territorio del Cantone Ticino, sono presenti 3'681 stabili industriali, distribuiti su 2'743 fondi. In termini di superfici, l'occupazione al suolo di questi manufatti è di 2'503'335 metri quadrati, pari a circa l'8.7% della superficie totale edificata del Cantone; i fondi su cui poggia almeno un edificio ad uso prevalentemente industriale hanno un'estensione pari a 14'349'282 metri quadrati, equivalenti a circa il 6% della superficie edificabile complessiva del Canton Ticino. Di questo patrimonio immobiliare risultano potenzialmente dismessi 1'120 edifici (dismissione 30.4%) per un totale di 804'591 metri quadrati edificati (dismissione 32.1%) (pari ai metri quadrati edificati della città di Bellinzona<sup>1</sup>), distribuiti su 813 fondi (dismissione 29.6%), 7'058'532 mq (dismissione 49.1%), quantità pari circa alla metà della superficie del Comune di Bellinzona.”*

Estratto da E. Sassi, F. Vismara, N. Ossanna Cavadini, J. Acebillo (2007), “*Edifici industriali. Rilievo, analisi e valutazione del potenziale di riconversione degli edifici industriali dismessi in Ticino*”, i.CUP–Accademia di Architettura USI, Mendrisio

Il medesimo studio indica che queste superfici hanno un importante potenziale di riuso per abitazioni, spazi lavorativi e produzione di energia con impianti fotovoltaici, e nel contempo

---

<sup>1</sup> Comune di Bellinzona prima dell'aggregazione

suggerisce di estendere le riflessioni ai numerosi spazi di proprietà di enti parapubblici come Ferrovie, Armasuisse, Posta, Swiscom.

In conseguenza a un atto parlamentare di Nicola Pini, inoltrato all'epoca a tal proposito, è stato stanziato un credito quadro nel 2020 di 10 milioni, dedicati alla rivitalizzazione degli edifici industriali e artigianali dismessi, prioritariamente nelle zone periferiche<sup>2</sup>, che è scaduto il 31 dicembre 2024. Sono stati attivati quattro dossier, ma i tempi lunghi di gestazione per la progettazione e per la ricerca di promotori idonei hanno reso necessario un prolungo, ora approvato dal Gran Consiglio (messaggio M7634)<sup>3</sup>.

Si tratta di un inizio incoraggiante, che potrebbe essere completato con altre attività. In altri Cantoni ad esempio il tema delle aree industriali e degli spazi dismessi viene considerato come un potenziale di sviluppo per nuove attività economiche e viene trattato in modo organico dai Cantoni Neuchâtel e Giura con l'iniziativa Swissrenov <https://swissrenov.ch><sup>4</sup>, con una visione completa delle risorse di spazi esistenti sul territorio, non solo con aiuti puntuali.

Ora dopo quasi vent'anni a questi primi studi, e i primi progetti di rivitalizzazioni attivati da quanto promosso dal Cantone, sarebbe utile continuare a stimolare il riutilizzo andando ad analizzare più approfonditamente tutte le tipologie di edifici sottoutilizzati, che vanno ben oltre le industrie. Il problema degli spazi dismessi è presente anche nei nuclei storici, per gli edifici agricoli e rustici fuori dalle zone edificabili, per le aree commerciali obsolete, per uffici, ecc.

Come detto in precedenza si dovrebbero celermente **completare le statistiche sul patrimonio costruito** raccogliendo dati di tutte le casistiche.

Soprattutto sarebbero da indagare i motivi di dismissione, alcuni evidenti come i vincoli di protezione quali beni culturali, le norme edilizie restrittive difficili da applicare sugli edifici esistenti, gli ingenti costi di risanamento, la necessità di riorientamento della destinazione, mentre altri vincoli provengono da leggi restrittive di ordine superiore per oggetti fuori dalle zone edificabili e nelle zone agricole, ecc.

Da quanto risulta da molte discussioni con potenziali interessati a trovare nuove possibilità di utilizzo degli spazi - dalle associazioni culturali che vorrebbero insediarsi temporaneamente in sedimi industriali dismessi alle piccole attività artigianali che desiderano attivarsi in zone residenziali - è il **cambio di destinazione ad essere un ostacolo insormontabile**: i piani regolatori (di competenza comunale) sono spesso molto rigidi sulla destinazione delle zone, retaggio di regole pianificatorie ormai superate.

Purtroppo non vi è alcuna possibilità di entrare nel merito nemmeno per utilizzi temporanei per alcuni anni. Sono indispensabili varianti di piano regolatore, che aggiunte a tutte le esigenze imposte dalle norme edilizie rendono il reimpiego degli edifici dismessi una procedura lunghissima.

Il Cantone potrebbe però dare aiuto in tempi brevi attraverso delle disposizioni volte ad allentare le restrizioni promuovendo la possibilità di **cambiamenti di utilizzo temporanei**, ad esempio concedendo alcune possibilità di **deroga** alle normative edili e pianificatorie.

Ciò permetterebbe l'insediamento di attività economiche start up, associazioni culturali, creative e artigianali che potrebbero rivitalizzare rapidamente spazi all'interno di edifici pensati originariamente per altre finalità.

---

<sup>2</sup> M7634

[https://www4.ti.ch/index.php?id=83064&r=1&user\\_gcparlamento\\_pi8\[attid\]=100074&user\\_gcparlamento\\_pi8\[tatid\]=100](https://www4.ti.ch/index.php?id=83064&r=1&user_gcparlamento_pi8[attid]=100074&user_gcparlamento_pi8[tatid]=100)

<sup>3</sup> M8501 [https://www4.ti.ch/user\\_librerie/php/GC/allegato.php?allid=173040](https://www4.ti.ch/user_librerie/php/GC/allegato.php?allid=173040)

<sup>4</sup> Swissrenov <https://swissrenov.ch> BÂTIMENTS INDUSTRIELS DURABLES SwissRenov est un projet qui met l'accent sur la circularité et la préservation des ressources dans la réhabilitation des bâtiments en Suisse, ce qui représente une réelle opportunité pour les friches industrielles.

Sarebbe un intervento benvenuto, visto che questi utilizzi transitori - laddove ci sono proprietari disponibili - sono spesso in grado di attivarsi e autofinanziarsi senza sostegni pubblici. Lo dimostrano le numerose realtà che si sono presentate in una serie di incontri promossi nelle scorse settimane all'istituto i2a a Lugano, a cui hanno partecipato anche numerosi rappresentanti del Cantone e della città.<sup>5</sup>

In altri Cantoni questa potenzialità viene favorita a livello pianificatorio e viene gestita in parte in modo attivo. A Zurigo esiste la Raumbörse<sup>6</sup>: una “**borsa degli spazi**” () che offre luoghi a prezzi convenienti per un lasso di tempo determinato (di regola alcuni anni) ad associazioni, startup, piccole attività economiche, in edifici pubblici e non solo.

Anche la Confederazione e l'associazione Espace Suisse forniscono suggerimenti a riguardo all'impiego temporaneo di edifici e spazi aperti<sup>7</sup>.

Con la presente mozione chiediamo quindi al Cantone di **creare le condizioni legislative e operative** necessarie per facilitare la valorizzazione del patrimonio costruito esistente, senza lasciarlo deperire fino al punto in cui non resta che distruggerlo.

Con la presente mozione, chiediamo quindi al Consiglio di Stato di:

1. Completare e analizzare i dati statistici sull'intero patrimonio costruito cantonale e la loro occupazione, non solo sulle abitazioni e le industrie, ma per tutte le categorie di edifici
2. Istituire l'iniziativa swissrenov.ch anche in Ticino
3. Intervenire con una disposizione cantonale che permetta ai Comuni di prevedere la concessione di permessi di **utilizzo temporaneo** per gli edifici sottoutilizzati e dismessi ad esempio con una precisazione delle possibili deroghe secondo l'art. 67 e seguenti della LST

#### **b) deroghe**

**Art. 67** <sup>1</sup> In situazioni eccezionali e se l'osservanza delle disposizioni legali costituisce un rigore sproporzionato, possono essere concesse deroghe alla conformità di zona o a singole norme edilizie, purché ciò non pregiudichi in modo apprezzabile l'interesse pubblico o quello dei vicini.

<sup>2</sup> Il piano regolatore può stabilire una regolamentazione più restrittiva.

4. Attivare un secondo credito quadro – complementare e aggiuntivo rispetto a quello recentemente prolungato dal Gran Consiglio – con finalità simili al messaggio 7634 a favore degli edifici dismessi per implementare una "borsa degli spazi" sul modello della città di Zurigo, in collaborazione con gli enti regionali di sviluppo e così promuovere cambiamenti di destinazione e utilizzi temporanei degli spazi sottoutilizzati.

Cristina Zanini Barzaghi  
Ermotti-Lepori - Petralli  
Pini - Prati - Schnellmann

---

<sup>5</sup> <https://www.i2a.ch/mostra-ed-eventi-cultura-indipendente-qual-e-risorsa-per-la-citta>

<sup>6</sup> <https://www.raumboerse-zh.ch>

<sup>7</sup> <https://www.densipedia.ch/fr/connaissances-outils/comment-developper/affectations-transitoires>  
[https://www.zwischennutzung.ch/zwischennutzung/images/pdf\\_D/varianten/pdf\\_alle\\_bsp\\_d.pdf](https://www.zwischennutzung.ch/zwischennutzung/images/pdf_D/varianten/pdf_alle_bsp_d.pdf)