

Basso Gambarogno Frazioni di Caviano, Gerra e Sant'Abbondio

Rapporto finale relativo allo studio in
favore del rilancio sociale ed
economico del comparto



Agosto 2024



Sommario

1	Introduzione.....	3
1.1	Obiettivo del mandato e metodo di lavoro.....	3
1.2	Composizione del team di progetto.....	3
1.3	Coinvolgimento della popolazione e di portatori d'interesse.....	3
1.4	Restituzione.....	3
1.5	Ringraziamenti.....	4
2	Processo partecipativo.....	4
2.1	Azioni.....	4
2.2	Sintesi.....	4
2.2.1	Residenze primarie.....	4
2.2.2	Residenze secondarie.....	5
3	Analisi SWOT Basso Gambarogno.....	7
4	Visione generale.....	7
4.1	Complementarità tra abitanti e turisti.....	7
4.2	Turismo consapevole e residenze secondarie più coinvolte.....	8
4.3	Vivere nel Basso Gambarogno.....	8
5	Proposte.....	9
5.1	La nuova piazza – fisica e virtuale – del Basso Gambarogno: creazione a Gerra di un centro intergenerazionale con relativa animazione.....	9
5.2	Piano di azione per il coinvolgimento dei proprietari di case di vacanza (residenze secondarie).....	10
5.3	Aumento dell'attrattiva residenziale (abitazioni primarie) del Basso Gambarogno.....	11
5.4	Valorizzazione della risorsa lago.....	12
5.5	Negozietti e ristoranti di Paese, quale futuro?.....	13
6	Conclusioni.....	13



1 Introduzione

1.1 Obiettivo del mandato e metodo di lavoro

Il Basso Gamarogno, formato dalle frazioni di Caviano, Gerra e Sant'Abbondio, è ricco dal punto di vista paesaggistico e culturale ma soffre dal lato socio-economico considerate l'ubicazione discosta, la popolazione piuttosto anziana e la presenza di molte residenze secondarie.

Il Comune di Gamarogno ha dunque posto il desiderio di individuare delle misure concrete che favoriscano un rilancio del comparto, mirato non solo all'attività economica, ma anche a un consolidamento della vita aggregativa e integrativa con i molti residenti stanziali nelle case di vacanza, anche per mitigare i problemi creati dai letti freddi. Il tutto con uno sguardo rivolto anche alla politica familiare – in considerazione delle strutture comunali presenti sul territorio, quali case d'appartamenti, parchi, lidi, oratori, spazi pubblici e palazzo ex casa comunale – e all'offerta di trasporto pubblico.

L'obiettivo del mandato è dunque quello individuare e formulare una visione per il rilancio sociale ed economico del Basso Gamarogno contenente priorità e misure volte alla riattivazione del comparto a livello di aggregazione, inclusione e vita sociale, se possibile accendendo qualche impulso economico.

1.2 Composizione del team di progetto

Per svolgere il compito assegnato si è pensato a un team interdisciplinare, coordinato da Omnis Vision SA, nella persona di Sabrina Tilli (direzione operativa e gestione economica), e comprendente Studio L'Idea e Wild Valley Sagl, nelle figure di Nicola Pini (consulente socio-economico e istituzionale) rispettivamente Michael Keller (esperto di turismo e attivo nella gestione di strutture ricettive a livello locale e internazionale). Hanno contribuito alle riflessioni anche Angela Notari (co-titolare Studio L'Idea) e Elia Frapolli (Presidente CdA Omnis Vision SA).

1.3 Coinvolgimento della popolazione e di portatori d'interesse

Al di là della presa di conoscenza dei documenti di riferimento a livello comunale e regionale, allo scopo di raccogliere il numero maggiore di impulsi e provare ad elaborare una visione e delle proposte che potessero essere il più condivise possibile, si è optato per un processo partecipativo che permettesse di coinvolgere la popolazione su più livelli (comunicazione scritta, serate istituzionali, due serate appositamente organizzate, incontri bilaterali). Parimenti sono stati sentiti alcuni attori chiave, tra i quali il Municipio, la Commissione di quartiere, l'Organizzazione turistica regionale (OTRLVM) e la Società navigazione Lago di Lugano (SNL).

1.4 Restituzione

I risultati del lavoro effettuato sono condensati in una sintesi finale, comprendente un riscontro del processo partecipativo, un'analisi SWOT sul Basso Gamarogno, una proposta di visione strategica e delle possibili misure da approfondire o realizzare. Come richiesto dal Municipio, si è optato per una restituzione sintetica e il più possibile concreta e pragmatica delle nostre riflessioni.



1.5 Ringraziamenti

Si desidera da subito ringraziare il Municipio di Gambarogno e l'Amministrazione comunale per il supporto dato, come anche la Commissione del Basso Gambarogno che da subito ha accompagnato e collaborato con il team. Un ringraziamento infine alle persone che, in vari modi, hanno partecipato alla realizzazione di questo studio dando il proprio contributo.

2 Processo partecipativo

2.1 Azioni

Per coinvolgere la popolazione, recepire attese e preoccupazioni, ma anche provare ad elaborare una visione e delle proposte che potessero essere il più condivise possibile, si è cercato di agire su più livelli:

- incontro con la Commissione di quartiere;
- partecipazione alle tre serate della Commissione quartiere nelle varie frazioni del Basso Gambarogno;
- due serate organizzate appositamente, una prima dedicata ai residenti e una seconda focalizzata sulle residenze secondarie e più in generale sulla popolazione germanofona;
- un'operazione di raccolta di idee tramite due comunicazioni scritte, la prima in italiano indirizzata ai domiciliati, la seconda in tedesco destinata ai soggiomanti.

Queste operazioni hanno permesso di raggiungere 200 persone circa.

2.2 Sintesi

2.2.1 Residenze primarie

I temi maggiormente sollevati riguardano la mobilità, l'assenza di un punto di ritrovo per il Basso Gambarogno, le infrastrutture esistenti e l'assenza di famiglie. Tutti temi strettamente correlati uno all'altro. Il Basso Gambarogno è infatti una regione ad alto tasso di residenze secondarie che comporta conseguentemente un certo indebolimento, se non impoverimento, delle tre frazioni nei mesi invernali.

Molteplici sono i fattori che ostacolano l'insediamento di persone e soprattutto famiglie nel Basso Gambarogno, tra i principali sono stati sollevati:

- elevati prezzi dei terreni, dei costi di costruzione e delle case in vendita;
- mobilità: sebbene il servizio sia effettivamente migliorato dopo la riforma del 2021 e vi sia una predisposizione ad investire maggior tempo nel trasporto casa – lavoro, si ritiene ancora troppo dispendioso oggi il trasporto, soprattutto per i giovani che devono recarsi a scuola;



- infrastrutture esistenti e luoghi d'incontro: i lidi comunali e la scuola a Gerra potrebbero essere meglio sfruttati e gestiti in favore della popolazione così da creare dei luoghi di aggregazione e d'incontro

Per rispondere alle criticità sopra elencate, sono state proposte alcune soluzioni, quali:

- incentivare fiscalmente l'insediamento delle famiglie nel Basso Gambarogno con aiuti concreti;
- proporre abitazioni per famiglie là dove il Comune sta investendo, ad esempio nella casa plurifamiliare a Gerra (attenzione ai parametri di selezione degli inquilini);
- migliorare la mobilità via lago ripristinando i battelli da Ranzo, San Nazzaro verso Magadino e Locarno. In questo senso si ritiene che il nodo intermodale di San Nazzaro sia di aiuto poiché garantirà maggiore mobilità, maggiori coincidenze e più corse;
- consolidare e sviluppare a Gerra un luogo aggregativo nei pressi dell'edificio che ospitava la scuola.

In merito al rapporto con i residenti secondari, i domiciliati ritengono importante avere uno scambio regolare così da comprendere reciprocamente il pensiero e la visione di ognuno, per crescere insieme, e per creare una comunità.

2.2.2 Residenze secondarie

Si è rilevato un marcato entusiasmo per essere stati coinvolti e interpellati sul futuro della regione (per molti per la prima volta), così come una grande positività riguardo la regione e le autorità (Comune, Info Point, operai comunali).

In generale, i proprietari di case secondarie hanno espresso un grande interesse alle questioni ambientali, poco interesse ad affittare maggiormente le proprie case di vacanza e tanta volontà di impegnarsi in progetti concreti.

I temi specifici maggiormente sollevati riguardano:

- chiusure e qualità negozi e ristoranti;
- gestione posteggi;
- collegamenti in barca con Ascona/Locarno;
- pista ciclabile;
- mancata manutenzione sentieri;
- qualità lidi;
- affidabilità trasporto pubblico;
- gestione rifiuti;
- mancanza parco giochi;
- mancati contatti tra ospiti e abitanti;



- mancata comunicazione con e dal Comune, funzione di polizia del Comune a volte troppo accentuata;
- comunicazione: orari ristoranti poco chiari, migliorare promozione degli eventi culturali;
- limitata offerta di eventi, corsi e visite guidate;
- lamentele rumore: strada, elicotteri, aeroplani, chiese;
- mantenimento, illuminazione e sicurezza delle strade;
- rete mobile e internet;
- qualità architettonica;
- gestione piante invasive;

Per rispondere alle criticità sopra elencate, sono state proposte alcune soluzioni, quali:

- evitare cambiamenti e grandi progetti per aumentare l'attrattiva per il turismo;
- concentrarsi sull'incontro tra persone e l'organizzazione di eventi;
- organizzare comitati in ogni frazione che includono residenti secondari in modo da comunicare in modo sistematico con il Comune;
- sostegno istituzionale a negozi e ristoranti;
- migliorare la gestione dei posteggi, ad esempio con carte annuali per i domiciliati, posteggi comunali a pagamento, obbligo di costruzione di posti auto nei nuovi edifici, possibilità di acquistare tramite codice QR sul posto o in internet un permesso stampabile di mezza giornata, una giornata o a lungo termine;
- passaggi pedonali e diminuzione velocità sulla strada.

In merito al rapporto con gli abitanti, anche i proprietari di case secondarie ritengono importante aumentare le opportunità di scambio, in particolare ai lidi, nei negozi e nei ristoranti. Si lamentano solo che gli abitanti siano sempre meno, ciò che secondo loro, impoverisce il territorio e anche l'attrattiva turistica. In tanti propongono eventi speciali per avvicinare abitanti e residenti secondari, ma anche quest'ultimi tra di loro, in modo da mettere in rete persone, interessi e conoscenze, creando contatti, momenti conviviali e opportunità.



3 Analisi SWOT Basso Gambarogno

Punti di forza	Debolezze
<ul style="list-style-type: none">▪ Paesaggio: natura, relazione lago-montagna, viste mozzafiato e stimolanti, libero accesso alle rive e al bosco; “piccolo angolo di paradiso”, con possibilità di passeggiare e vivere la natura▪ Tranquillità e silenzio, “oasi di pace”▪ Autenticità (del costruito e delle relazioni)▪ Senso di comunità, con anche eventi ricreativi▪ Presenza servizi pubblici (internet, gestione rifiuti, qualità dell’acqua potabile, aumento del trasporto pubblico)	<ul style="list-style-type: none">▪ Dispersione e frammentazione territoriale▪ Stagionalità (periodo invernale critico, con molte case vuote e letti freddi)▪ Costi alti per l’abitare (terreno, costruzione, immobili), difficile da sostenere per giovani famiglie (ma non per residenze secondarie).▪ Compartimentazione (talvolta diffidenza) tra residenti e ospiti o proprietari di case secondarie▪ Lontananza da posti di lavoro e attività, mobilità non sempre agevole, traffico di transito, deficit strutture mobilità lenta▪ Mancanza strutture ricettive di qualità per turismo
Opportunità	Minacce
<ul style="list-style-type: none">▪ Evoluzione sfruttamento del lago (per qualità di vita e trasporti), anche visti i prospettati arrivi di porto e nodo intermodale di San Nazzaro (PaLoc), così come elettrificazione navigazione▪ Collegamento A2-A13 atteso per il 2040▪ Nuove tendenze dell’abitare (qualità di vita, ricerca di tranquillità e natura, cooperative di abitazioni)▪ Turismo di nicchia, consapevole, esclusivo (vs turismo di massa)▪ Messa a concorso gestione lidi (scadenza contratto locazione) e stabili comunali▪ Apertura e volontà politica del Comune▪ Coinvolgimento popolazione	<ul style="list-style-type: none">▪ Attuale tendenza allo spopolamento delle regioni più periferiche e allo sviluppo centripeto (con relativa riduzione delle zone edificabili per residenze primarie)▪ Invecchiamento popolazione▪ Capacità di finanziamento limitata da parte dell’ente pubblico (3 milioni investimenti annui)▪ Grandi progetti edilizi o turistici che stravolgono il carattere del luogo (turismo di massa)

4 Visione generale

4.1 Complementarità tra abitanti e turisti

Prima di addentrarsi nelle singole proposte, pare importante identificare quella che è la visione generale del futuro del Basso Gambarogno. Secondo quanto emerso da analisi e processo partecipativo, il futuro del comparto non può che passare da un’accresciuta **complementarità tra la componente turistica e la componente residenziale**, che in un’ottica di sviluppo socio-economico non devono essere visti come concorrenti. Occorre superare la percezione di conflittualità e stimolare le collaborazioni e le sinergie, più in generale la vita comunitaria, perché queste componenti possono rafforzarsi mutualmente, a beneficio di tutti. Tale necessità – al di là di qualche elemento di criticità – sembra essere generalmente avvertita, a tratti anche desiderata.



4.2 Turismo consapevole e residenze secondarie più coinvolte

Per lo sviluppo del comparto, le **residenze secondarie** si rivelano essere – soprattutto a breve termine – essenziali per l'occupazione del costruito, ma queste vanno **maggiormente integrate e valorizzate**. Il forte afflusso turistico durante la stagione estiva deve permettere al Basso Gamarogno di vivere tutto l'anno (turismo come volano anche dell'abitare), con i proprietari delle case secondarie che possono dare il loro contributo nella vita comunitaria, e magari anche istituzionale, del Comune: l'interesse da parte loro sembra in effetti esserci. Al contempo – visto che le opportunità per un turismo di nicchia non mancano – occorre stimolare un atteggiamento più attivo dei proprietari di case secondarie, in modo da avere più strutture ricettive o case secondarie più abitate al di là dei periodi di alta stagione. Occorre stimolare un **riscaldamento dei letti freddi**, puntando su un **turismo sostenibile, consapevole, attento alla natura e alla cultura**. Non si tratta tanto di pensare a nuove strutture ricettive, quanto ad attivare quelle esistenti.

4.3 Vivere nel Basso Gamarogno

In parallelo, l'abitare è essenziale: la **residenza primaria va dunque difesa**, cercando di contrastare le criticità, **e stimolata** con incentivi, azioni mirate e creazione di opportunità. Anche perché a medio termine potrebbero esserci possibilità di recupero di attrattiva residenziale, sia per fattori esterni (tendenze generali dell'abitare), sia per nuove opportunità locali (mobilità e comunità). Sono in questo senso da approfondire la **mobilità via Lago** e soprattutto la necessità di **creare un luogo di incontro e valorizzazione comunitaria, possibilmente intergenerazionale**.

TENDENZE GENERALI DELL'ABITARE NELLE REGIONI PERIFERICHE (DEL LOCARNESE)

Un recente studio sull'attrattiva residenziale delle Valli del Locarnese – effettuato dallo Studio Multi su incarico dell'Ente regionale di sviluppo del Locarnese e della Vallemaggia (ERS) – ha confermato che vi è un certo interesse a trasferirsi in una zona periferica in cerca di tranquillità, natura, qualità di vita e prezzi degli immobili più bassi: il 45% degli intervistati si è detto piuttosto o molto tentato al trasferimento, il 75% disponibile ad allungare il suo tragitto casa-lavoro di 30 minuti e il 35% ha rivalutato l'opportunità di un trasferimento per effetto del covid. Fra i fattori più importanti per incentivare un trasferimento sono stati segnalati degli incentivi alle famiglie con bambini in età scolastica, dei contributi per il risanamento o la costruzione di alloggi e infine un aiuto pubblico ai pendolari e alla popolazione. Fra le criticità più importanti rilevate da chi in una zona periferiche ci vive primeggiano invece trasporti (40%) e servizi (34%), ma anche lavoro (7%) e intrattenimento (5%).



5 Proposte

5.1 La nuova piazza – fisica e virtuale – del Basso Gambarogno: creazione a Gerra di un centro intergenerazionale con relativa animazione

Sia per stimolare e sostenere la residenza primaria nel Basso Gambarogno, sia per integrare maggiormente le residenze secondarie appare necessario e prioritario sviluppare e strutturare un luogo di incontro, socializzazione e creazione comunitaria, una sorta di piazza del Basso Gambarogno. In questo senso appare privilegiato il comparto a lago di Gerra, che ben si presta a tale scopo, sia per il suo ruolo pivotale rispetto alle frazioni, sia per gli spazi pubblici e le infrastrutture presenti (ed eventualmente future).

A **breve termine** occorre una **maggiore valorizzazione del Lido e delle strutture pubbliche comunali**, con la necessità di rivedere criticamente il contratto in scadenza (fine 2024), prevedendo più attività e accessibilità della struttura, ma soprattutto la **riattivazione ed evoluzione dell'ex-stabile scolastico in un centro intergenerazionale con servizi, spazi di incontro, svolgimento di presidi e attività con il coinvolgimento di enti e persone**. L'investimento prioritario in questo senso sta nell'animazione, nel far vivere, nel valorizzare e attivare l'esistente, nel ricreare entusiasmo: se a tendere il centro andrà ad autoalimentarsi – si è infatti riscontrato un buon potenziale, sia in termini di richiesta, idee e disponibilità – occorre però una miccia, uno stimolo e un coordinamento iniziale. Potrebbe essere l'attuale coordinatrice dell'Antenna Gambarogno nell'ambito del suo mandato oppure una persona terza ad occuparsene a tempo parziale (animatore/animatrice al 20%). L'idea è di partire da Gerra inizialmente, ma se funzionasse si potrebbe poi estendere – per alcune attività – anche alle altre frazioni, sfruttando ad esempio le case comunali: in questo senso la piazza potrebbe diventare diffusa, coinvolgendo direttamente anche le frazioni. Importante ai fini dell'obiettivo, ma anche della sostenibilità organizzativa ed economica dell'iniziativa, è come anticipato il coinvolgimento e la messa in rete di popolazione e associazioni. Tra queste in primis l'ATTE Gambarogno, con la quale si potrebbe collaborare per offrire delle attività (anche regolari) a Gerra per gli anziani del (Basso) Gambarogno. Potrebbe anche essere interessante inserire un punto di appoggio – fisso o temporaneo – per le residenze secondarie.

A livello di servizi per l'infanzia, in attesa che i numeri possano far riaprire un discorso scuola dell'infanzia, si dovrebbe consolidare l'offerta extrascolastica già in essere, con uno spazio di accoglienza e di gioco per bambini in età prescolare (preasilo se non è necessariamente presente il genitore, centro di socializzazione se invece è richiesta; tenendo presente la possibilità di operare anche in volontariato e il limite dell'apertura delle 15 ore settimanali oltre il quale si applica il concetto di affidamento a terzi e quindi l'attività di sorveglianza e controllo da parte del Cantone e i relativi sussidi cantonali). Per i più grandicelli si potrebbero immaginare delle strutture temporanee per integrare l'offerta del parco giochi, secondo i dettami dell'**urbanismo tattico**, caratterizzato da un basso costo, una piccola scala, rapidità nell'esecuzione, reversibilità e dalla partecipazione dei cittadini all'esecuzione (ad esempio canestri, tavoli da ping pong, strutture espositive, ecc. da definirsi con il coinvolgimento della popolazione più giovane).

A medio termine andrebbe poi fatta una riflessione a livello infrastrutturale, in modo da rendere ancora più attrattiva la nuova piazza del Basso Gambarogno nel senso auspicato. Riveste in questo senso una finestra di opportunità la discussione sul piano particolareggiato PP/, sezione di Gerra Gambarogno. Da valutare ad esempio l'allargamento del terreno libero, l'ingrandimento del parco giochi, la creazione di nuove strutture sportivo-ricreative (campo bocce, beach volley, ecc.), eventualmente la realizzazione dell'autosilo, se non anche lo sviluppo di altre idee audaci, tipo una



piscina con pavimentazione livellabile (offerta che attualmente manca nel Locarnese). Anche a livello di sviluppo architettonico e paesaggistico vi sono delle belle opportunità, motivo per il quale si potrebbe attivare una procedura di **mandati di studio in parallelo** per meglio definire e valorizzare il comparto non solo a livello pianificatorio, ma anche di sviluppo territoriale e sociale.

5.2 Piano di azione per il coinvolgimento dei proprietari di case di vacanza (residenze secondarie)

Riscontrate sia le potenzialità che la volontà di un maggiore dialogo tra le residenze secondarie e il territorio, appare certamente opportuno – nonché sostenibile dal punto di vista finanziario – focalizzarsi sul loro coinvolgimento, in primis nel centro intergenerazionale e nei vari lidi (la cui valorizzazione stimolerebbe il contatto ospiti-abitanti), ma non solo. Non è sicuramente una novità, anzi il Comune si è già mosso in questo senso, ciò non toglie che si può insistere in questa direzione. Se per taluni sono un problema (costo case e traffico in primis), occorre infatti farne un'opportunità per il Basso Garbarogno. Di seguito alcune possibili iniziative:

- **aperitivo annuale con i proprietari di case secondarie (eventualmente con le associazioni)**, nel quale il Comune illustra i progetti e recepisce le loro attese, con l'obiettivo non solo di favorire la loro messa in rete, ma anche di stimolare un loro contributo in termini di idee, conoscenze, opportunità. Va inoltre assicurata la comunicazione e il loro coinvolgimento nelle attività della Commissione di quartiere;
- dal processo partecipativo è emerso che non c'è la pretesa che il Comune debba fare tutto e che, piuttosto che chiedere soldi, l'ente pubblico potrebbe chiedere tempo e servizi, ad esempio nell'ambito della cura del paesaggio, vista la grande sensibilità all'ambiente emersa. Si potrebbero quindi **organizzare delle giornate di pulizia sentieri su iscrizione**, con l'obiettivo di valorizzazione risorse umane e territorio, favorendo la messa in rete delle persone e lo svolgimento di attività anche ricreative.
- si potrebbero anche proporre dei **corsi di italiano (e cultura ticinese)**. Non troppo formali, anche con presenze sul territorio, iniziando dal periodo estivo, animati da persone locali in modo da contenere i costi e favorire il dialogo. Questa attività potrebbe poi evolvere in varie declinazioni aumentando la partecipazione anche dei locali.

Fra le proposte, manca invece quella di creare un sistema di messa in rete e facilitazioni per agevolare la messa in affitto delle residenze secondarie con l'obiettivo di riscaldare i letti freddi, aumentando la loro occupazione. Purtroppo, tale misura, sulla carta ottimale e posta fra le ipotesi di partenza, non ha per nulla riscosso il favore dei proprietari di immobili, in quanto chi vuole affittare già lo fa, mentre chi non affitta lo fa per convinzione (in primis libertà, comodità e privacy) e delle facilitazioni nulla cambierebbero. I pochi proprietari che sarebbero se del caso disposti ad affittare maggiormente sono per contro disincentivati dalla nuova legge sulla registrazione sistematica degli alloggi, per la quale le conseguenze per chi affitta più di 90 giorni non sono ancora del tutto chiare. Al momento attuale, dunque, la legge presenta l'effetto perverso di ostacolare la messa in affitto delle residenze secondarie. Questo è sicuramente un peccato, anche perché il Basso Garbarogno presenta una notevole attrattiva turistica, legata al fatto di essere una sorta di angolo di paradiso, un'oasi di pace e autenticità, molto attrattiva per quei turisti a cui piace un turismo sostenibile di nicchia ("il turismo lontano dai turisti"). Un aspetto, questo, che potrebbe essere declinato in diversi slogan: "per allontanarsi dal turismo", "turismo autentico", "lascia il turismo di massa dall'altra riva del lago".



Una possibile via da approfondire per provare a scaldare qualche letto freddo e animare le frazioni nei mesi invernali è quella di creare una o più **residenze artistiche o atelier per artisti**: sono infatti delle opzioni che, trovato l'accordo di uno o più proprietari, potrebbero incassare il sostegno da parte di fondazioni private o del Cantone (nell'ambito delle residenze creative il Cantone stipula accordi di collaborazione biennali o quadriennali con residenze di privati o fondazioni che offrono l'ospitalità e un tutor in loco per introdurre gli ospiti al territorio e fare rete, mentre la Divisione della cultura copre il mensile per il creativo ospite e partecipa alla selezione delle candidature). Si tratterebbe di un'opzione, peraltro, molto in linea con la vocazione naturalistica e culturale del Basso Gambarogno.

5.3 Aumento dell'attrattiva residenziale (abitazioni primarie) del Basso Gambarogno

La funzione abitativa del Basso Gambarogno è percepita come essenziale dalla popolazione, ritenuta sana e opportuna in termini di dinamica socio-economico del comparto e infine anche da non scartare nella logica delle nuove tendenze abitative: per questo si consiglia di procedere con delle misure di stimolo e promozione delle abitazioni primarie.

In primis a livello di promozione territoriale, con la **realizzazione di un kit “Vivere in Gambarogno”**, con una sintesi di opportunità e agevolazioni per chi sceglie di abitare nel Comune (gli incentivi per l'eliminazione della doppia zona arcobaleno a livello di trasporto pubblico sono un eccezionale unicum a livello cantonale), ma anche indicazioni concrete sul mercato immobiliare (ideale anche identificare un punto di contatto unico). A livello di politica fondiaria attiva – oltre alla **ristrutturazione e messa in affitto degli stabili con 12 appartamenti a Gerra**, già in esecuzione e che darà importanti indicazioni anche per il futuro – si consiglia di approfondire **la realizzazione nel terreno sotto Scaiano di una cooperativa di abitazione di «utilità pubblica»** (una modalità privilegiata di accesso alla proprietà, specie per giovani famiglie), ad esempio attraverso la concessione di un diritto di superficie agevolato e la messa a concorso della stessa (per la realizzazione del bando potrebbe essere opportuno sfruttare la consulenza giuridica e finanziaria della competente associazione CASSI). Il terreno ben si presterebbe a tale operazione: situato in una zona residenziale semi-intensiva, con un'ottima vista sul lago (che non potrà essere preclusa in futuro visto il mappale di fronte è in zona non edificabile), potrebbe permettere la realizzazione su 3 piani di più unità abitative (4x4.5 o 5x3.5). Altre iniziative di promozione immobiliare non sono da escludere (tipo riconversione case comunali), ma vanno ben valutate dal profilo economico.

FOCUS PIANIFICAZIONE - RISCHIO

Per determinare il futuro del Basso Gambarogno sarà determinante il Piano di azione comunale per lo sviluppo centripeto di qualità (PAC) – strumento imposto dalla nuova politica pianificatoria della Confederazione (approvata dal popolo nel 2012) e dalla relativa Scheda R6 del Piano direttore a livello cantonale – che i Comuni devono allestire entro il 2025 (a seguito dello studio del dimensionamento delle zone edificabili del Piano regolatore, della contenibilità e del compendio dello stato dell'urbanizzazione). In assenza dei dati, resta la preoccupazione che i nuovi principi della pianificazione – in particolare quello dello sviluppo centripeto – porti a una penalizzazione delle zone più periferiche come il Basso Gambarogno; preoccupazione peraltro confermata dalla recente discussione sul comparto Zotte/Mottascia, con la relativa rinuncia di assegnazione alla zona edificabile. A livello di impatto socio-economico sarà importante evitare un ulteriore indebolimento delle potenzialità residenziali del Basso Gambarogno e valutare, dove possibile, degli stimoli pianificatori alla residenza primaria.



5.4 Valorizzazione della risorsa lago

Per attirare turisti, ma anche abitanti, una risorsa sicuramente da valorizzare è il lago e la sua riva, la cui fruizione è principalmente pubblica e gratuita, oltre che paesaggisticamente di pregio (con piccole spiaggette caratteristiche), ciò che costituisce un vantaggio competitivo non indifferente rispetto, ad esempio, alla parte opposta del lago. Appare in questo senso importante – al di là del già citato comparto di Gerra – cercare di **valorizzare sistematicamente lidi e rive lago**, curandone il mantenimento, ma anche valutando delle migliorie (ombreggiatura, possibilità di noleggiare sdraio, servizi igienici, regole sui cani, noleggio SUP e barche, armadietti sport, ...). Parimenti importante è la pubblicità di tali rive: in questo senso si potrebbe pensare a una cartina con lidi e accessi, ma anche una campagna promozionale sui social (proattiva, con un proprio canale, e stimolata, attraverso la creazione di “punti instagrammabili”). Interessante il progetto di valorizzazione dell'ex casa doganale a Dirinella, per il quale il Regata Club Lago Maggiore sta allestendo un progetto da realizzarsi nell'ottica di creare un centro per gli sport acquatici, con il mantenimento di una parte di utilizzazione pubblica: vista la già data impostazione non si ritiene di dover al momento entrare in altre opzioni di sviluppo del sito.

Un tema sicuramente centrale è quello legato alla **navigazione**, che offre tutta una serie di preziose potenzialità, sicuramente da approfondire non solo partendo dal previsto nodo intermodale di San Nazzaro con conseguente riorganizzazione del trasporto lacuale, ma anche nell'ambito delle riflessioni che a livello regionale – attraverso l'Ente regionale per lo sviluppo (ERS) – si stanno effettuando in merito a un possibile potenziamento della navigazione, non solo a livello turistico ma anche di trasporto pubblico. Fra queste, ad esempio, **l'introduzione di un collegamento il più possibile diretto verso Ascona e Locarno (ad esempio attraverso una navetta elettrica)**. Obiettivi: da un lato portare più rapidamente residenti e ospiti a Locarno e Ascona, migliorando la mobilità e l'attrattiva residenziale del Basso Gambarogno; dall'altro persone nel Gambarogno, ad esempio nei vari ristoranti e lidi. Non si tratterebbe peraltro di nulla di nuovo, essendo tale collegamento storicamente già esistito. A livello più prettamente turistico sarebbe inoltre da valutare l'introduzione di **un'offerta turistica sulla costa**, sulla Riviera, ad esempio con una navetta panoramica con aperitivo e cena.

FOCUS MOBILITÀ - OPPORTUNITÀ

Fra i progetti previsti vi è il **nodo intermodale di San Nazzaro**, una nuova infrastruttura di interscambio – in corrispondenza dell'attuale fermata TILO – che potrebbe migliorare la mobilità generale di tutto il Comune e offrire una preziosa opportunità al Basso Gambarogno. La riorganizzazione del nodo intermodale di San Nazzaro apporterà infatti modifiche sostanziali alla rete di trasporto pubblico grazie all'introduzione di un nuovo servizio lacuale (Locarno – San Nazzaro anziché Locarno – Magadino). Parallelamente alla messa in servizio del nodo intermodale è inoltre prevista la riorganizzazione dei percorsi delle linee bus del Gambarogno, così da garantire coincidenze funzionali tra linee bus e battello. La prima parte (stradale) del nodo era prevista nel PALoc 3 e dovrebbe essere realizzata a breve; nel PALoc 4 è invece prevista la sistemazione del molo e la costruzione della passerella/lift di accesso.

Un altro tema che conoscerà degli sviluppi è quello della **pista ciclabile a lago**: il percorso Quartino-Magadino è già in fase di realizzazione (misura PALoc 3) e quello Magadino-San Nazzaro fa parte della lista A del PALoc 4 e verrà realizzata nei prossimi anni, mentre la tratta San Nazzaro-Gerra (2 km) è attualmente prevista quale misura di lista A del PALoc 5 (2028-2031) e Gerra-Dirinella (3.5 km) in lista B PALoc 5, orizzonte 2032-2035.



5.5 Negozietti e ristoranti di Paese, quale futuro?

Un discorso a sé lo merita sicuramente il tema dei negozi di paese, importanti dal punto di vista del servizio ma anche quale punto di aggregazione per la popolazione. Se da un lato si potrebbe ipotizzare la creazione di un'offerta più standardizzata, dall'altro si rischierebbe di indebolire ulteriormente le offerte già presenti e che offrono, come detto, anche degli altri benefici. Visto che da nostre informazioni preliminari anche per realizzare la prima opzione occorrerebbe un aiuto pubblico, a nostro avviso quest'ultimo sarebbe, se del caso, meglio indirizzarlo per il rafforzamento delle offerte esistenti. Un sostegno che potrebbe anche essere – e questo vale anche per i ristoranti – sotto forma di formazione ai gerenti o stimolo alla messa in rete delle attività. In questo senso, si consiglia la **creazione di una piattaforma tra negozi e ristoranti del Basso Gambarogno**, nella quale questi possono coordinarsi, cercare sinergie (ad esempio con i fornitori) ed elaborare progetti comuni.

6 Conclusioni

In conclusione, si consiglia di procedere dapprima con la presentazione pubblica della visione e delle misure identificate, per poi concentrarsi da subito sul bando di concorso per la gestione del Lido, sulla creazione a Gerra di un centro intergenerazionale con relativa animazione ed eventualmente la posa di strutture temporanee, sulle misure per il coinvolgimento delle residenze secondarie (orizzonte aprile 2025) e sulla realizzazione del kit "Vivere in Gambarogno", avviando in parallelo gli approfondimenti relativi alla politica fondiaria attiva (in particolare sulla cooperativa di abitazione) e un mandato di studio in parallelo per la definizione paesaggistica e architettonica del comparto a lago di Gerra. Al contempo, occorre ben seguire gli sviluppi a livello regionale sul tema della navigazione, che presenta notevoli potenzialità a livello turistico ma anche residenziale per il Basso Gambarogno.