



Città di Lugano
Cancelleria comunale

Piazza della Riforma 1
6901 Lugano
Svizzera

t. +41 58 866 70 11
cancelleria@lugano.ch
www.lugano.ch

Risoluzione municipale
del 10 novembre 2022

Email
Città di Lugano, C.P. 1670, 6901 Lugano

Onorevole Signor
Edoardo Cappelletti

Lugano, 11 novembre 2022

Interrogazione n. 1285 - "Quote di alloggi accessibili nel Piano Regolatore: quale è il punto della situazione e l'indirizzo previsto?"

Onorevole Signor Cappelletti,

in riferimento alla sua interrogazione no. 1285 del 2 giugno 2022, presentata unitamente ad altri cofirmatari, rispondiamo di seguito puntualmente alle domande poste, formulando dapprima la seguente premessa.

Premessa

L'interrogazione verte sulle misure pianificatorie volte a favorire le abitazioni a pigione moderata. In questa sede il Municipio non propone quindi una disamina della politica dell'alloggio della Città, che prevede anche altre misure e azioni; tiene tuttavia a sottolineare che i vincoli d'ordine pianificatorio costituiscono solo uno dei mezzi a disposizione dell'autorità per rispondere alla domanda di alloggi a pigioni accessibili, consentendo così anche a famiglie con redditi medio/bassi l'accesso alle abitazioni ubicate in zone urbane, dove la tendenza all'innalzamento dei costi per alloggio può essere localmente più marcata.

Tra i mezzi a disposizione - come confermano anche gli studi citati nell'interrogazione - gioca un ruolo di prim'ordine l'aiuto sociale, con cui possono essere elargite prestazioni per le spese riconducibili all'alloggio. Tali prestazioni sono confermate e ulteriormente specificate all'interno del nuovo Regolamento sulle prestazioni comunali in ambito sociale, sottoposto per approvazione al Consiglio Comunale il 22 luglio 2022 (MMN. 11290).

Giova inoltre citare, oltre agli strumenti diretti dell'aiuto sociale, anche l'impegno del Municipio nella promozione di progetti edilizi di pubblica utilità, come quello promosso in via Lambertenghi, per cui si è concluso il concorso per l'assegnazione del diritto di superficie ed è ora in corso l'organizzazione del concorso di architettura.

Ritornando nel merito delle puntuali domande formulate, rispondiamo come segue:



1. *Quale importanza viene attribuita, a distanza di 6 anni dal MMN. 8973, alla definizione di quote di abitazioni accessibili nel PR nell'ambito della politica dell'alloggio del Comune?*

Nell'autunno del 2021 il Municipio ha aggiornato le proprie Linee di sviluppo, definendo gli obiettivi strategici per il periodo 2018-2028. Come noto, questi obiettivi si fondano su due condizioni quadro e su cinque aree di intervento. Queste ultime descrivono i pilastri su cui fondare la realizzazione della visione e della missione del Municipio. La politica dell'alloggio trova riscontro nella promozione della vita sociale, della sicurezza, dell'integrazione e della partecipazione attiva dei cittadini nei quartieri. In questo senso il Municipio si pone l'obiettivo di incentivare l'accesso all'alloggio secondo i criteri di sostenibilità economica, sociale e ambientale.

Sulla base di questi principi il Municipio ha organizzato il concorso per l'assegnazione di un diritto di superficie per sé stante e permanente sulla particella no. 498 RFD di Lugano Sez. Lugano (via Lambertenghi) per la realizzazione di uno stabile destinato ad alloggi primari a pigione moderata (con al piano terreno attività commerciali e artigianali). Il diritto di superficie è stato nel frattempo aggiudicato alla Cooperativa di abitazione Vivere Lambertenghi. Questa è una delle principali tappe della strategia sull'alloggio della Città, presentata nel 2019, che contempla la possibilità di realizzare altri progetti simili in altri comparti (cfr. documento "Strategia alloggio" disponibile sul sito della Città di Lugano al link <https://www.lugano.ch/temi-servizi/territorio-e-mobilita/edilizia/politica-alloggio.html>

È stata inoltre operata la revisione totale del Regolamento per l'assegnazione degli alloggi di proprietà del Comune di Lugano (7 ottobre 2019), introducendo una serie di condizioni per definire in maniera chiara l'assegnazione degli appartamenti a favore dei redditi medio/bassi.

Un ulteriore passo per la promozione dell'alloggio è stato compiuto recentemente con l'entrata in vigore dell'omonima Ordinanza (24 febbraio 2022). La nuova Ordinanza costituisce una risposta, seppur parziale, alle misure pianificatorie individuate e descritte nel messaggio municipale no. 8973 sull'iniziativa popolare comunale "Per abitazioni accessibili" del 4 giugno 2014. In base a chiari criteri, viene difatti definita la possibilità di ottenere un bonus sulle quantità edificatorie vincolate alla residenza primaria (fino al 30%), in particolare a favore della pigione moderata.

Per quanto concerne invece l'istituzione di comparti territoriali con quote di abitazioni accessibili, è certamente opportuno allestire un'analisi completa e circostanziata, tipicamente attraverso una variante di piano regolatore (PR) importante o nell'ambito di una revisione completa degli strumenti pianificatori. Si tratta pertanto di una misura a lungo termine che giocherà un ruolo nella definizione dello sviluppo urbanistico futuro della Città. Il tema è affrontato nell'attuale fase di redazione del piano direttore comunale (PDcom) che si concluderà nel 2023 e la misura sarà pertanto sviluppata e implementata nell'ambito della successiva revisione del PR unitario. In quell'ambito sarà possibile anche trarre un primo bilancio della succitata Ordinanza, i cui effetti si esplicano per ora solo alle sezioni di Lugano, Castagnola e Brè, e che potrebbero essere estesi, con modalità da approfondire, al resto del territorio comunale.

2. *In che modo questa tematica è già stata integrata, rispettivamente è stato previsto di integrarla, nel quadro della prossima revisione del PR della Città e/o del nuovo PDcom?*

La tematica è parte della strategia sull'alloggio aggiornata dal Municipio nel 2019 e integrata, alla stregua di altri elementi di base, nel contesto dei mandati di studio paralleli che hanno condotto all'elaborazione della visione del PDcom (fase 1). Approfondimenti sono in corso nell'ambito della fase 2 (l'ultima) di elaborazione del PDcom. La tematica ha ad ogni modo un grado di complessità e prospettive tali per cui s'imporranno ulteriori approfondimenti nell'ambito della successiva fase di revisione e integrazione dei vari strumenti pianificatori.

3. *Qual è lo stato d'avanzamento dell'implementazione delle percentuali di residenze a pigione moderata nel PR, sulla scorta di quanto enunciato dal MMN. 8973?*

L'applicazione delle percentuali in oggetto sarà valutata e decisa nell'ambito della revisione degli strumenti pianificatori eseguita sulla base del PDCom.

4. *Quali sono la strategia, la progettualità e la tempistica previste in relazione all'attuazione di questo specifico vincolo pianificatorio a livello comunale?*

La strategia in ambito pianificatorio viene definita con il PDCom. L'introduzione di percentuali minime di alloggio in cambio di bonus edificatori, così come le diverse modalità di densificazione (in altezza piuttosto che promuovendo la contiguità) sono dei fattori che svolgeranno un ruolo determinante nella definizione dello sviluppo urbanistico della Città a lungo termine.

In quest'ambito, gli obiettivi di pianificazione del territorio saranno aggiornati sia in base all'evoluzione della domanda in termini di alloggio a pigione accessibile che in base al raggiungimento degli altri obiettivi settoriali, come ad esempio la realizzazione degli interventi di ristrutturazione sul parco immobiliare di reddito della Città (vedi messaggio no. 10125 del 4 aprile 2019) e il coinvolgimento di enti di utilità pubblica per la realizzazione di appartamenti con affitti calmierati su determinati sedimi pubblici (in analogia con il progetto citato di via Lambertenghi).

5. *Sarà prevista (come per i bonus SULAP) anche l'emanazione di un'Ordinanza o s'intende nel caso procedere direttamente con delle apposite modifiche di PR?*

Sarà verosimilmente necessario procedere sia con la definizione di nuove norme di PR che con l'emanazione di un'ordinanza (o all'estensione al resto del territorio comunale di quella entrata in vigore quest'anno per Lugano, Castagnola e Brè; v. sopra). Le norme dovranno innanzitutto includere la definizione di alloggio a pigione moderata.

6. *Per quali zone del territorio comunale è già stata stabilita una quota minima di alloggi accessibili?*

7. *Sono per caso già state ipotizzate altre zone dove introdurre le percentuali minime in questione?*

Una quota minima di alloggi accessibili non è fissata in nessuna zona di Lugano. Vi sono tuttavia altre misure che perseguono indirettamente questo scopo. I PR in vigore di diverse sezioni limitano per esempio la proporzione di residenze secondarie. Altri stabiliscono una quota minima di residenza primaria.

Altri ancora promuovono quest'ultima attraverso dei bonus. Questo è in particolare il caso per le sezioni di Lugano-Castagnola-Brè lungo l'asse strategico della piana del Cassarate (asse verde). Questi ed altri meccanismi influiscono anche sulla domanda di alloggi, concorrendo a evitare o limitare l'aumento del prezzo degli immobili e degli affitti. Tutto ciò andrà verificato nel complesso durante la revisione e uniformazione dei PR della Città.

Ricordiamo infine che il PDcom sarà chiamato anche ad individuare (come richiesto dalla scheda R6 del Piano direttore cantonale) i "luoghi strategici" e quelli "sensibili", ovvero i comparti particolarmente idonei, rispettivamente quelli meno idonei, alla promozione del principio dello sviluppo centripeto di qualità. Va da sé che per l'eventuale introduzione di percentuali minime di alloggi accessibili andranno privilegiati i "luoghi strategici".

Voglia gradire, Onorevole Signor Cappelletti, l'espressione dei nostri migliori saluti.

Per il Municipio,


Il Sindaco
Michele Foletti




Segretario comunale
Robert Bregy

Copia per conoscenza:
Consiglio Comunale
Municipio
Pianificazione, ambiente e mobilità
Gestione e manutenzione immobili
Edilizia pubblica
Socialità