



## MUNICIPIO

**Osservazioni del Municipio al rapporto del 3 novembre 2016 della Commissione delle Petizioni relativo alla mozione no. 3848 del 18 dicembre 2015, degli On.li Romolo Pignone, Ugo Cancelli, Tobio Gianella, Ferruccio Unternährer e Giovanna Viscardi (PLR), dal titolo "Modifica Regolamento per l'assegnazione degli alloggi di proprietà del Comune di Lugano"**

---

All'Onorando  
Consiglio Comunale  
Lugano

Lugano, 10 marzo 2017

Onorevole Signor Presidente,  
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

avvalendoci della facoltà concessa al Municipio dall'art. 40 cpv. 6 del Regolamento comunale presentiamo le nostre osservazioni sulle conclusioni espresse dalla Commissione delle Petizioni in relazione alla mozione no. 3848 del 18 dicembre 2015 mediante la quale gli On.li Romolo Pignone, Ugo Cancelli, Tobio Gianella, Ferruccio Unternährer e Giovanna Viscardi (PLR) hanno proposto una modifica del Regolamento per l'assegnazione di alloggi di proprietà del Comune di Lugano.

### **La mozione**

I mozionanti prendono spunto dall'allora recente approvazione da parte del Legislativo del controprogetto all'iniziativa popolare comunale "Per abitazioni accessibili a tutti", con il quale si è affermata la volontà del Comune di adottare, con effetto nel medio e nel lungo termine, misure efficaci per la costruzione e la messa a disposizione di appartamenti a pigione contenuta.

Essendovi tuttavia già ora la necessità di assegnare gli appartamenti disponibili a chi ne ha davvero diritto, essi propongono di modificare il Regolamento per l'assegnazione di alloggi di proprietà comunale inserendovi un art. 11bis che obblighi i locatari e gli eventuali co-abitanti a presentare annualmente l'ultima notifica di tassazione disponibile, unitamente a quella di tutti i co-inquilini maggiorenni, e che consenta all'amministratore di procedere alla rescissione del contratto nel caso di mancata presentazione della citata documentazione o di miglioramento della situazione economica.

### **Il rapporto della Commissione**

La Commissione delle Petizioni fa anch'essa riferimento alla ricordata iniziativa e al suo controprogetto, come pure allo studio sull'alloggio che il Comune aveva commissionato in quell'occasione.

In relazione alla mozione, condividendone lo scopo, essa propone, per l'art 11 bis, il seguente testo:

*"Art. 11 bis Autocertificazione*

*1. A scadenze annuali a far tempo dalla data di inizio della locazione i conduttori devono presentare al locatore l'ultima notifica di tassazione cresciuta in giudicato. L'obbligo si estende a tutti gli inquilini maggiorenni che usufruiscono dell'alloggio sussidiato.*

*2. In caso di omissione il locatore fissa al conduttore per iscritto un termine di 30 giorni per presentare la documentazione richiesta. Scaduto infruttuoso anche questo termine, il locatore avrà il diritto di disdire il contratto per il prossimo termine utile.*

*3. Se sulla base delle notifiche di tassazione prodotte il locatore dovesse accertare una modifica della situazione del reddito e della sostanza tale da non più giustificare la locazione sussidiata, egli potrà disdire il contratto per il prossimo termine utile."*

### **La posizione del Municipio**

L'inserimento nell'attuale Regolamento per l'assegnazione di alloggi di proprietà del Comune di Lugano di una norma che obbliga i conduttori a presentare la notifica di tassazione e che li espone, a dipendenza della stessa, alla disdetta del contratto di locazione presenta aspetti giuridici delicati, sia dal profilo del rispetto del diritto della locazione, sia da quello del rispetto delle norme federali e cantonali sulla promozione dell'abitazione, sia da ultimo (ma non per importanza) dal profilo del rispetto della Legge federale sulla protezione dei dati.

Il Municipio ha quindi voluto verificare la compatibilità delle norme proposte dai mozionanti e dalla Commissione con il diritto di rango superiore, approfittando dell'occasione per estendere la verifica alla conformità di alcune altre norme del regolamento, in particolare quelle sulle modalità di assegnazione degli appartamenti e quella che consente al Municipio di proporre appartamenti più adeguati alla composizione della famiglia.

L'Esecutivo, con l'appoggio della Cassa Pensioni, che amministra gli stabili di reddito comunali, ha così conferito all'avv. Emanuela Colombo Epiney, già Giudice del Tribunale d'appello, un mandato per l'esame delle modifiche proposte dai mozionanti e dalla Commissione delle Petizioni e delle citate altre norme vigenti, come pure della terminologia utilizzata nel regolamento.

Il parere si conclude con la constatazione che il Regolamento per l'assegnazione di alloggi è compatibile con la legislazione federale e cantonale relative alla promozione di alloggi a pigione moderata e con le norme di diritto privato. Le proposte formulate dai mozionanti e dalla Commissione delle Petizioni si prefiggono il miglioramento dell'accesso agli alloggi a pigione moderata per le persone che effettivamente ne abbisognano, combattendo gli abusi.

Esse non distinguono tuttavia tra alloggi a pigione moderata (sussidiata) e alloggi a pigione libera e, dal punto di vista terminologico, contengono delle imprecisioni. Lo scopo della mozione può essere conseguito con l'uso di termini tecnici precisi e coerenti con le disposizioni del Codice delle Obbligazioni sulle disdette. Con l'attuale impostazione del regolamento l'inserimento della norma proposta dalla Commissione delle Petizioni (ma anche di quella proposta dai mozionanti) comporta invece un problema dal profilo della protezione dei dati personali. Stante l'attuale situazione per gli alloggi a pigione libera, che nel parco immobili comunale sono la stragrande maggioranza non è possibile chiedere al conduttore e agli altri occupanti dell'appartamento la notifica di tassazione dopo la conclusione del contratto di locazione.

L'avv. Colombo Epiney suggerisce di attuare diverse modifiche al regolamento, in particolare distinguendo tra gli alloggi a pigione sussidiata e quelli a pigione libera. A nostro parere si potrebbe addirittura ipotizzare una terza categoria, comprendente gli alloggi destinati alle persone bisognose.

L'adozione di regole più precise e vincolanti per l'assegnazione degli alloggi a pigione libera (per quelli a pigione sussidiata esistono già le norme di rango superiore, federale e cantonale) consentirebbe all'amministratore la verifica costante del rispetto di tali norme, rendendo compatibile con la legge sulla protezione dei dati la richiesta di informazioni sulla situazione finanziaria non solo al momento dell'assegnazione dell'alloggio, ma anche durante la durata della locazione.

È opportuna anche una maggiore precisione nel definire le situazioni in cui il contratto di locazione può essere disdetto dal locatore.

La messa in atto delle modifiche proposte dall'avv. Colombo Epiney e condivise dal Municipio, da attuarsi con la revisione del regolamento attuale o con l'adozione di un nuovo regolamento, permetterebbe di avvicinarsi all'obiettivo di mettere gli alloggi a pigione moderata a disposizione delle persone che ne hanno davvero bisogno. Le disposizioni redatte in tal senso avranno come conseguenza la censura degli abusi e consentiranno all'amministratore di procedere, con un'adeguata base legale, all'adozione di misure che l'attuale regolamento non prevede esplicitamente.

Le norme proposte dai mozionanti e dalla Commissione delle Petizioni, se inserite nell'attuale regolamento avranno un'efficacia limitata, in quanto non distinguono tra alloggi a pigione sussidiata e quelli a pigione libera. Stante l'attuale impostazione la richiesta della notifica di tassazione è ammissibile solo per i conduttori di alloggi in stabili sussidiati.

A questo proposito rileviamo che tra quelli di proprietà comunale, solo l'immobile di Via Fusoni beneficia, per pochi anni ancora, dei sussidi federali. Come già riferito sopra, per gli alloggi a pigione libera la richiesta di produzione della notifica di tassazione successivamente alla conclusione del contratto di locazione si scontrerebbe invece con le disposizioni (federali) sulla protezione dei dati. Ne conseguirebbe quindi l'impossibilità di adottare le misure previste dalla norma proposta.

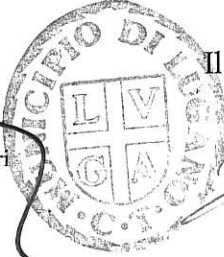
Gli obiettivi dei mozionanti e della Commissione sono condivisi dal Municipio. Esso ritiene tuttavia che gli stessi non possono essere conseguiti con l'inserimento nel Regolamento per l'assegnazione di alloggi delle norme proposte, ma che sia necessaria soltanto tramite una revisione più approfondita del medesimo. Esso si impegna ad elaborare un progetto di revisione e a presentarlo al Consiglio Comunale ancora nel corso del corrente anno. Altre Città svizzere hanno già regolamentato la materia in modo soddisfacente e conforme al diritto superiore. Si potrà far capo a questi esempi per trarre utili indicazioni.

Visto quanto precede il Municipio propone al Consiglio Comunale di respingere la mozione. La richiesta non è originata da una posizione di contrarietà alla stessa, ma dalla volontà di conseguire gli obiettivi, che sono condivisi, nelle forme e nelle modalità più adeguate.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  
Avv. M. Borradori



Il Segretario:  
R. Bregy

Ris. mun. 09/03/2017