

Lugano, 2 giugno 2022

Interrogazione

Quote di alloggi accessibili nel Piano Regolatore: quale il punto della situazione e l'indirizzo previsto?

1. Premessa

In base all'art. 100^{quinquies} cpv. 4 lett. a del Regolamento Comunale, per attuare la politica dell'alloggio la Città è chiamata tra l'altro a promuovere le necessarie misure pianificatorie volte a favorire il mantenimento e lo sviluppo di abitazioni a pigione moderata. Nel Messaggio municipale no. 8973 sull'iniziativa popolare comunale "Per abitazioni accessibili" del 4 giugno 2014 (pag. 41), si enuncia che nel quadro della revisione del PR e delle sue Norme di attuazione il Comune dovrebbe stabilire delle zone in cui definire una determinata **quota di residenze** a pigione moderata, nonché introdurre dei **bonus pianificatori** nel caso venga realizzata una certa percentuale di abitazioni accessibili.

2. Bonus pianificatori e relativa Ordinanza

Con l'Ordinanza municipale per la promozione dell'alloggio del 24 febbraio 2022, il Municipio ha proprio di recente fissato i criteri per l'attribuzione di un **bonus SULAP** supplementare a progetti di pubblica utilità tesi alla costruzione di nuovi edifici e rispettivamente alla trasformazione di immobili esistenti. Questo bonus può essere concesso alle iniziative che rispondono a un chiaro interesse pubblico e segnatamente ai progetti volti alla promozione di alloggi a pigione moderata, ritenuto che la richiesta può essere avanzata unicamente da organizzazioni di utilità pubblica riconosciute dall'OPrA oppure da altri enti pubblici o privati senza scopo di lucro (art. 3 cpv. 1 e 2 dell'Ordinanza). L'emanazione di questa Ordinanza, che permetterà di offrire un incentivo concreto alla realizzazione di abitazioni accessibili nel comprensorio, rappresenta un passo in avanti apprezzabile per quanto concerne l'attuazione della politica dell'alloggio grazie anche allo strumento pianificatorio.

3. Percentuali di alloggi accessibili nel PR

Ad oggi, non ci risulta che il Municipio abbia ancora chiaramente esplicitato i propri intendimenti in merito all'adozione di vincoli pianificatori volti a stabilire delle **quote minime** di abitazioni accessibili su delimitate porzioni del territorio comunale. Coscienti che l'implementazione di questo genere di provvedimento richieda un tempo maggiore (vedi punto 4), nel contesto della discussione sul nuovo PDcom e in vista del PR unico si ritiene pertanto necessario stimolare un'informazione sullo stato d'avanzamento di questa importante tematica.

Ricordiamo infatti che, sempre stando al Messaggio municipale no. 8973, la questione dei bonus pianificatori (oggetto appunto dell'Ordinanza citata) ma anche quella delle quote minime, dovrebbe essere integrata proprio nel nuovo assetto pianificatorio della Città. Da notare infine che queste due misure potrebbero essere applicate contestualmente, ad esempio concedendo un bonus pianificatorio in contropartita al vincolo relativo alle quote minime.

4. Cenni su questo tipo di vincolo pianificatorio

Come dimostrato da diversi studi¹, la determinazione di una quota definita di abitazioni a pigione moderata nei PR costituisce una delle principali misure pianificatorie che possono essere adottate per promuovere la politica dell'alloggio a livello comunale. Trattasi infatti di una possibilità efficace e dall'onere contenuto, che permette di garantire nel medio-lungo termine un'offerta e il mantenimento di pigioni a prezzi accessibili (se necessario compatibilmente con la sostenibilità dell'investimento). Nell'ottica di approntare tale vincolo pianificatorio, si rimarca che andrebbero dunque predisposti per tempo una serie di provvedimenti: da un lato un approccio diretto con i proprietari fondiari, con gli investitori e gli operatori di utilità pubblica; dall'altro, la creazione di una relativa organizzazione in seno all'amministrazione (elaborazione delle basi legali, definizione delle forme di controllo, ecc.).

5. Domande

Alla luce di quanto esposto e dell'esigenza di tematizzare tempestivamente un'attivazione della politica dell'alloggio anche su questo fronte, rivolgiamo al lodevole Municipio le seguenti **domande**:

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

Con ogni ossequio.

Primo firmatario: Edoardo Cappelletti (PC – Gruppo PS-PC)

Giovanni Albertini (MTL)

Danilo Baratti (I VERDI)

¹*Logements à prix modérés à l'aide de mesures d'aménagement du territoire? Analyse d'impact et recommandations (résumé)*, ErnstBasler+Partner, 2012; *Alloggi a prezzi moderati: Un kit modulare per Città e Comuni*, Ufficio federale delle abitazioni UFAB, 2014.

Sara Beretta Piccoli (MTL)

Niccolò Castelli (I VERDI)

Mattea David (PS)

Demis Fumasoli (FA)

Raoul Ghisletta (PS)

Dario Petrini (PS)

Tessa Prati (PS)

Aurelio Sargenti (PS)

Omar Wicht (LdT)

Carlo Zoppi (PS)