Riforma

Lodevole
Municipio
Palazzo Civico
Piazza della

6900 Lugano

Lugano, 13 ottobre 2026

INTERPELLANZA

Quanto è una pigione moderata?

Da anni a Lugano si parla di «alloggi a pigione moderata» come se fossero la soluzione ideale alle difficoltà di trovare una casa economicamente accessibile.

Se ne è parlato anche a proposito dell'operazione Polo sportivo e degli eventi (PSE), comprendente quattro palazzine con contenuti residenziali lungo via Trevano. La realizzazione di alloggi accessibili nella terza tappa del PSE figurava fra le sette richieste del gruppo PS-PC richiamate per motivare il sostegno al progetto[1].

Nella comunicazione della Città troviamo formulazioni diverse per tre operazioni:

- **PSE:** alla domanda sulla realizzazione di alloggi a pigione moderata, la Città risponde: «La Città lo auspica e il privato è disponibile per approfondire collaborazioni in questo senso»[2].
- **Via Lambertenghi:** il capitolato del concorso prevede «alloggi primari a pigione moderata (piani superiori)». Si tratta di un progetto cooperativo, per il quale la Città mette a disposizione il terreno in diritto di superficie e pone condizioni sulle pigioni e sull'assegnazione degli alloggi[3].
- **Via della Posta 8:** la Città prospetta appartamenti destinati a famiglie, persone sole, anziani e giovani, utilizzando l'espressione «affitti sostenibili»[4].

Sono operazioni diverse, ma le espressioni utilizzate suscitano una medesima aspettativa: **poter trovare una casa alla propria portata.** Occorre quindi chiarire che cosa significhino concretamente e quali condizioni economiche comportino.

Nella comunicazione politica e immobiliare, le «pigioni moderate» rischiano di diventare un jolly: una formula rassicurante, capace di suscitare simpatia per un progetto. Ma che cosa

[1] Verbale del Consiglio comunale del 29 marzo 2021, p. 15.
[2] Città di Lugano, Domande frequenti sul PSE, sezione "Alloggi".
[3] Città di Lugano, capitolato del concorso per il diritto di superficie in via Lambertenghi, 2 dicembre 2019, frontespizio.
[4] Città di Lugano, Domande frequenti sul PSE, sezione "Stabile amministrativo".

viene concretamente offerto alle persone che cercano casa? **Un affitto più basso rispetto al mercato oppure un affitto che possono permettersi?**

Il tema è già stato affrontato in diversi atti comunali. Nel rapporto commissionale del 2015 sull'iniziativa «Per abitazioni accessibili a tutti», la pigione moderata era definita in rapporto al reddito: per redditi medi o medio bassi, l'affitto non avrebbe dovuto superare un terzo del reddito lordo[5].

La Città pubblica inoltre, nell'ambito delle prestazioni sociali comunali, importi massimi mensili riferiti alla nozione di pigione moderata: CHF 1'420 per una persona sola, CHF 1'670 per due persone e CHF 2'004 per tre o più persone, spese accessorie comprese. Questi importi costituiscono riferimenti per gli aiuti sociali; da soli, però, non dimostrano che un affitto sia sostenibile per chiunque, indipendentemente dal reddito[6].

Lo studio sul mercato immobiliare presentato dalla Città l'8 ottobre 2026 analizza gli alloggi a pigione moderata attraverso due criteri distinti: la **sostenibilità rispetto al reddito**, valutata nella simulazione attraverso un affitto, spese accessorie comprese, non superiore al 30% del reddito lordo; e la **pigione vantaggiosa rispetto al mercato**, definita come un affitto netto inferiore di almeno il 25% alla media per numero di locali[7].

Lo studio fornisce anche esempi in franchi per una persona sola, una coppia e una coppia con due figli, con redditi lordi ricavati dalla soglia di povertà relativa. Questi esempi chiariscono il calcolo, ma lasciano aperta una domanda essenziale: che cosa succede a chi dispone di un reddito inferiore?

La differenza fra i due criteri può essere molto grande. Un affitto può essere moderato rispetto al mercato e risultare comunque insostenibile (cioè troppo caro) per chi deve pagarlo. Se gli affitti di mercato aumentano, può aumentare anche la cifra considerata «moderata», senza che le persone guadagnino un franco in più. Anche una percentuale del reddito, da sola, non garantisce che rimangano risorse sufficienti per le altre necessità.

Nella simulazione pratica della sostenibilità manca inoltre l'esempio della famiglia monoparentale, pur considerata nella stima del fabbisogno[8]. Il Rapporto sociale cantonale ha individuato nei nuclei composti da un adulto con minori la categoria più esposta alla povertà reddituale assoluta su diversi indicatori[9]. Proprio questa fragilità rende necessario mostrare concretamente quali affitti siano alla loro portata.

Infine, lo studio conclude che, per tutte le tipologie di abitazione considerate, la percentuale di alloggi a pigione vantaggiosa è pari o superiore alla percentuale di nuclei che potrebbero averne bisogno. Occorre chiarire se questo confronto fra percentuali dimostri anche che le persone sole e le famiglie considerate potenzialmente bisognose dallo studio possano effettivamente trovare un alloggio adatto e permettersi di pagarlo[10].

Chiedo pertanto al Municipio:

1. **Che cosa intende la Città per «pigione moderata» e «affitto sostenibile» nel PSE, in via Lambertenghi e in via della Posta 8?**
   1.1. Quale definizione viene adottata per ciascun progetto? Si chiede di spiegarla

[5] Rapporto della Commissione speciale sul MM 8973, 25 giugno 2015, p. 3.
[6] *Città di Lugano, «Alloggi a pigione moderata»*.
[7] Città di Lugano, Studio sul mercato immobiliare e sugli alloggi a pigione moderata, pp. 27-29.
[8] Città di Lugano, Studio sul mercato immobiliare e sugli alloggi a pigione moderata, pp. 27–29 e 33–36.
[9] Ustat, «Rapporto sociale: statistica sulla povertà in Ticino», dicembre 2023.
[10] Città di Lugano, Studio sul mercato immobiliare e sugli alloggi a pigione moderata, pp. 33 e 38.

nel modo più semplice possibile, indicando gli importi in franchi o le percentuali utilizzate.
1.2. Quali condizioni deve obbligatoriamente rispettare un alloggio per essere definito «a pigione moderata» o «ad affitto sostenibile» in ciascun progetto?
1.3. Quanto costeranno gli alloggi al mese, spese accessorie comprese, secondo il numero di locali?
1.4. Se i prezzi non sono ancora definiti, quando, da chi e con quali criteri saranno stabiliti?
1.5. Quali condizioni dovranno rispettare gli inquilini per accedere a questi alloggi? Sono previsti limiti di reddito o l'applicazione di regolamenti comunali?
1.6. Come sarà garantito il rispetto delle condizioni sugli affitti e sull'accesso agli alloggi, e per quanti anni?
1.7. Le definizioni adottate nei tre progetti sono uguali? Come si collegano ai due criteri dello studio — affitto entro il 30% del reddito lordo, spese comprese, e affitto netto almeno del 25% inferiore alla media per numero di locali — e agli importi usati per gli aiuti sociali comunali (CHF 1'420, 1'670 e 2'004, spese comprese)? Se i criteri sono diversi, quali conseguenze concrete hanno sui prezzi degli alloggi e sulle persone che possono accedervi?

2. **A che punto sono le trattative con il partner privato per gli alloggi a pigione moderata nel PSE?**
2.1. Quanti alloggi sono previsti e quale percentuale della superficie abitativa complessiva dei quattro stabili rappresentano?
2.2. Quanti locali e quale superficie in metri quadrati avranno questi appartamenti? Quali saranno gli affitti mensili, spese accessorie comprese?
2.3. È esatto che il privato ha proposto di destinare circa l'11% della superficie abitativa totale ad alloggi con affitti inferiori del 10% alla media[11]? Se sì, come viene calcolata questa media: sugli appartamenti dei quattro stabili oppure sugli affitti di mercato per alloggi comparabili a Lugano? Il confronto riguarda gli affitti netti o comprende le spese accessorie?
2.4. A chi saranno destinati e con quali criteri di assegnazione?
2.5. Come verrà verificato che questi alloggi siano effettivamente alla portata delle persone e delle famiglie a cui sono destinati?
2.6. Quali garanzie intende ottenere la Città e per quanti anni saranno mantenute le condizioni sugli affitti?
2.7. Il Comune dovrà sostenere costi o rinunciare a una parte delle proprie entrate per ottenere queste condizioni? Se sì, a quanto ammonteranno e per quanto tempo?
2.8. Quando si prevede di concludere un accordo?

3. **Quali affitti può permettersi chi ha un reddito inferiore a quelli indicati negli esempi dello studio?** Si chiedono pochi esempi concreti per una persona sola con un reddito inferiore a CHF 3'779 lordi mensili e, inoltre, per un genitore solo con uno e con due figli (famiglia monoparentale). Per ogni esempio, si indichino il reddito lordo mensile, l'affitto massimo considerato sostenibile, spese comprese, e quanti degli alloggi definiti «a pigione moderata» sono adatti a quel nucleo e rientrano in quel prezzo. Si chiedono esempi con diversi livelli di reddito, anche sensibilmente inferiori a quelli della simulazione.

4. **Perché lo studio considera sostenibile un affitto fino al 30% del reddito lordo?** Come cambierebbero i risultati applicando, nella simulazione, una soglia del 25%,

[11] Articolo del *Corriere del Ticino* del 28 luglio 2026.

richiamata dall'Ufficio federale delle abitazioni per i redditi bassi[12]? Si verifica anche se, dopo l'affitto e le altre spese obbligatorie, rimane abbastanza denaro per le necessità quotidiane?

5. **Lo studio dichiara di stimare una domanda potenziale. Il Municipio dispone anche di dati su quanti nuclei — persone sole o famiglie — hanno un bisogno abitativo ancora insoddisfatto, perché non dispongono di un alloggio adatto e alla loro portata?** Quanti appartamenti effettivamente disponibili possono rispondere a questo bisogno? Si chiedono numeri, non soltanto percentuali, riferiti allo stesso periodo e suddivisi per numero di locali e fasce di affitto mensile, spese comprese. Se questi numeri non sono disponibili, che cosa permette di concludere il confronto fra le percentuali di offerta e domanda?
6. **Su quali verifiche si basa l'esclusione dal fabbisogno stimato di chi riceve assistenza o prestazioni complementari?** Lo studio esclude chi beneficia delle prestazioni indicate come «assistenza LAPS» o delle prestazioni complementari, perché già sostenuto nei costi abitativi. Si verifica se questi aiuti bastano effettivamente a rendere sostenibile il costo di un alloggio adatto?
7. **Il Municipio può mostrare almeno un appartamento reale, attualmente disponibile a Lugano, che considera «a pigione moderata»?** Si chiedono il quartiere, il numero di locali, la superficie e l'affitto mensile, spese comprese. Per quante persone è adatto e quale reddito lordo mensile complessivo serve per sostenerne il costo secondo i criteri della Città? Se non è possibile indicare un appartamento disponibile attualmente, si chiede un esempio reale recente, precisando quando era disponibile.
8. **Il Municipio è disposto a pubblicare una scheda** semplice che spieghi quando una pigione è considerata moderata e quando è sostenibile per chi deve pagarla, con esempi in franchi e un metodo di calcolo utilizzabile da chi cerca casa?

Tamara Merlo, Più Donne

[12] Riferimento*: Ufficio federale delle abitazioni, indicatore sull'incidenza dell'affitto sul reddito:* per i nuclei con redditi bassi, un affitto superiore al 25% del reddito lordo può compromettere la copertura di altre necessità fondamentali.