

**RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLE PETIZIONI SULLA MOZIONE  
NO. 3382 DEL 27 SETTEMBRE 2007, DELLE ON.LI SIMONETTA PERUCCHI  
BORSA (PPD) E MADDALENA ERMOTTI-LEPORI (PPD), REGOLAMENTO  
SUGLI ALLOGGI (BENI AMMINISTRATIVI E BENI PATRIMONIALI) DI  
PROPRIETÀ DEL COMUNE**

-----

All'On.do  
Consiglio comunale  
Lugano

Lugano, 20 marzo 2008

Onorevole Signor Presidente,  
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

## **1. Oggetto della Mozione**

Scopo della Mozione è quello di prevedere la messa a disposizione di tutti i beni di proprietà comunale, siano essi beni amministrativi che beni patrimoniali, in un unico Regolamento, quello già presentato (compresi gli emendamenti proposti dalla Commissione delle Petizioni) nel 1996.

A mente delle mozionanti tale Regolamento potrà finalmente distinguere tra gli alloggi a pigione moderata (chiamati beni amministrativi), da stilare su apposita lista, e i beni patrimoniali che devono seguire i prezzi di mercato.

## **2. Esame della Commissione**

### **2.1 Cronologia**

Nel corso dell'entrata in materia la Commissione si è chinata sui vari punti sollevati dalla Mozione, ha potuto prendere visione del Regolamento proposto col MMN. 4494, leggere gli emendamenti proposti dal Rapporto delle Petizioni e gli argomenti del Sindaco nel ritirare il Messaggio.

### **2.2 Aspetti formali**

La prima firmataria della Mozione, On. Simonetta Perucchi Borsa, ha rinunciato all'audizione ritenendo la Mozione completa ed esaustiva; lo stesso ha fatto la seconda firmataria, On. Maddalena Ermotti-Lepori.

### 3. Considerazioni della Commissione

Come prima cosa la Commissione ha appurato di quali beni si stesse parlando, vale a dire di beni di proprietà del Comune non sussidiati (340 case o appartamenti non sussidiati secondo la legge federale del 1974 WEG e la legge cantonale del 1985), poi ha esaminato la lista di tali beni che conteneva ubicazione, numero di locali e pigione annua massima.

La discussione sulla distinzione tra beni amministrativi e beni patrimoniali e sulla formulazione "alloggi sociali" vs. "alloggi a pigione moderata" ci ha tenuto abbastanza occupati. La necessità, invece, di dotarsi di un Regolamento che faccia chiarezza in materia è molto sentita. La prassi sinora in vigore è stata censurata da più parti ed in diversi periodi già a far capo dal lontano 1990 con la Mozione formulata dal PPD e accolta dal Consiglio Comunale; fatta sua dal Municipio con MMN. 4494, poi ritirato dallo stesso.

Alla Commissione sembra logico che i canoni di locazione siano variabili secondo l'ubicazione dello stabile, del territorio del Comune, del tipo di quartiere, e così via. Quel che vale per Molino Nuovo non vale evidentemente per il Centro città (ad esempio ex proprietà Enderlin). Ciò malgrado alcune cifre saltano all'occhio per incongruenza.

Nel 1996, quando il Sindaco ha comunicato il ritiro del MMN. 4494 concernente il Regolamento, ha esposto dei possibili inconvenienti (cfr. verbale seduta CC 26 novembre 1996, pag. 20), tra i quali le possibili conseguenze del pubblico concorso, che a nostro modo di vedere tiene tuttavia conto in modo convincente dell'andamento del mercato delle pigioni, aumentando notevolmente il reddito di certi locali, oggi locati a prezzi che hanno dato luogo a non benevoli commenti sulla stampa.

Certo che il procedimento del concorso comporterà talvolta tempi lunghi nell'assegnazione ma permetterà comunque di adattare il canone alle leggi ed ingerenze del mercato immobiliare recuperando poi ampiamente, se del caso, importi di canoni concessi sottocosto.

Ricordiamo che per i beni patrimoniali è applicabile l'articolo 180 della LOC che prescrive che affitti e locazioni di beni immobili e mobili devono essere fatti per pubblico concorso. Infatti, il criterio d'equità esige che tutti i cittadini abbiano diritto a concorrere per l'assegnazione di un bene patrimoniale mediante pubblico concorso.

Competente in materia d'affitti e locazione è il Comune, tramite il Consiglio Comunale, il quale ha facoltà di attribuire all'organo esecutivo, cioè al Municipio, il potere decisionale (Eros Ratti - pag. 73, No. 138).

Per le ragioni esposte la Commissione delle Petizioni invita questo On.do Consiglio Comunale a voler

#### **risolvere:**

- 1) La Mozione No. 3382 "per un Regolamento sugli alloggi di proprietà del Comune" è accolta.

- 2) Il Municipio è invitato a presentare un Regolamento sugli alloggi di proprietà del Comune entro 6 mesi.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE  
DELLE PETIZIONI  
Francesca Bordoni Brooks, relatrice  
Claudio Antonietti  
Marily Bernasconi  
Gian Maria Bianchetti  
Elio Bollag  
Davide Enderlin  
Silvano Montanaro  
Antonella Pan Fassora  
Alfio Prati