

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE SPECIALE SULLA MOZIONE NO. 3980 DEL
1. GENNAIO 2019 DEGLI ON.LI RAOUL GHISLETTA (PS), NICOLA
SCHOENENBERGER (VERDI), DANILO BARATTI (VERDI), ANTONIO BASSI (PS),
SIMONA BURI (PS), EDOARDO CAPPELLETTI (PS), NINA PUSTERLA (PS) E
CARLO ZOPPI (PS), DAL TITOLO "PER LA CREAZIONE DELL'ENTE LUGANO
ABITAZIONI A PREZZI ACCESSIBILI (ELA)"

All'Onorando
Consiglio Comunale
Lugano

Lugano, 1. febbraio 2023

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

il 4 febbraio 2019 il Consiglio Comunale ha istituito una Commissione Speciale per l'esame della presente mozione, riunitasi per la prima volta il 30 aprile 2019 nella precedente legislatura. Dopo le prime discussioni e incontri con mozionante e Municipio, si è atteso da parte di quest'ultimo una proposta e un aggiornamento sulla politica dell'alloggio e dello studio sulla povertà. In seguito, la strategia sulla politica dell'alloggio è stata presentata dal Municipio il 17 ottobre 2019 (**All. 1**).

La Commissione ha comunque potuto approfondire vari aspetti per meglio inquadrare il tema. Nel corso del 2020 il COVID nonché l'attesa delle risposte ai quesiti posti al Municipio, dello studio sulla povertà e dell'annunciato studio teso a verificare forme giuridiche alternative all'Ente autonomo per la gestione della politica dell'alloggio del Comune, hanno fatto slittare la discussione sulla nuova legislatura (2021-2024). In seguito al cambiamento della maggioranza dei commissari, il lavoro è praticamente stato ripreso daccapo e sono stati effettuati ulteriori approfondimenti.

In estrema sintesi, dopo aver esaminato le diverse motivazioni, la relativa e cospicua documentazione raccolta, la Commissione ha deciso di non accogliere la Mozione, in quanto non vede l'opportunità della creazione di un ulteriore Ente Autonomo, ponendo la stessa diverse criticità che vedremo più avanti nel presente rapporto. Nel contempo, la Commissione ha ritenuto necessario esprimere nel suo rapporto anche una serie di considerazioni e auspici all'indirizzo del Municipio.

1. LA MOZIONE

I mozionanti chiedono in sostanza:

1. La creazione di un Ente autonomo di diritto comunale, denominato Lugano abitazioni a prezzi accessibili (ELA), conformemente all'articolo 100 ter capoverso 4 lettera b del Regolamento comunale di Lugano;
2. che l'Ente riceva in dotazione il capitale di 10 milioni di franchi stanziato il 16 novembre 2015 dal Consiglio Comunale per avviare una politica concreta di accrescimento delle abitazioni a prezzi accessibili a Lugano a favore dei ceti medio-bassi della popolazione;

3. che l'Ente, con un mandato di prestazione, assuma la gestione dei circa 300 alloggi di proprietà comunale da gestire sulla base della Carta statutaria dei committenti di abitazioni di utilità pubblica in Svizzera.

2. MOZIONI E ATTI PARLAMENTARI AD OGGI

Da troppo tempo, e meglio da oltre 15 anni, sono stati prodotti parecchi atti parlamentari che si sono chinati sul problema dell'alloggio a pigioni contenute e dell'edilizia popolare. Ne citiamo alcuni:

- . Mozione no. 3438 del 31 marzo 2008 – Vendere le palazzine per acquistare immobili di edilizia popolare.
- . Mozione no. 3464 del 3 settembre 2008 – Un progetto esemplare per salvare le case del '48.
- . Mozione no. 3503 dell'8 marzo 2009 – Per investimenti dell'alloggio a pigione moderata.
- . Mozione no. 3624 del 17 febbraio 2011 – Evoluzione demografica, penso al futuro ed agisco nel presente.
- . Mozione no. 3675 del 12 marzo 2012 – Utilizzare il terreno di via Lambertenghi 3 per alloggi a pigione moderata e piccole attività artigianali.
- . Mozione no. 3688 dell'8 maggio 2012 – Per una riqualifica generale con alloggi a pigione moderata spazi per artigiani/Piccoli negozi ed aree verdi in un comparto di Molino Nuovo.
- . Iniziativa popolare comunale del dicembre 2012 - “Per abitazioni accessibili a tutti”.
- . Mozione 3980 Creazione Ente Autonomo Lugano abitazioni a prezzi accessibili”.
- . Interpellanze/interrogazioni (No. 588, 677, 694, 814, 947, 990, 1050, 1155, 1275, 1285, ecc.).

In ragione del tempo trascorso, di così tanti atti parlamentari, iniziative ed interrogazioni con i relativi rapporti, la Commissione non può che condividere il contenuto della mozione nel sollecitare l'utilizzo dei 10 milioni votati dal Consiglio Comunale nel 2015 (ben 7 anni fa) e purtroppo mai davvero utilizzati a favore di una politica dell'alloggio concreta. Si può senza ombra di dubbio affermare che oramai quello dell'accesso all'alloggio è un tema che tocca tutta la comunità. Tutte le forze politiche condividono la necessità di trovare alternative e soluzioni anche diverse e innovative al problema, divenuto sempre più urgente e da troppo tempo stagnante. La politica dell'alloggio dovrebbe essere in cima all'agenda politica, perché è una componente importante per uno sviluppo e una crescita armoniosa della Città.

3. LA POLITICA DELL'ALLOGGIO NEL REGOLAMENTO COMUNALE

Si rinvia all'**art. 100^{quinquies}** del Regolamento Comunale (**All. 2**), approvato quale controprogetto all'iniziativa popolare comunale del dicembre 2012 - “Per abitazioni accessibili a tutti”.

4. COSA EMERGE DAGLI STUDI E DALLE STATISTICHE

Povert :

In Ticino

- . il 7.5% della popolazione vive in situazione di povert  (dati al 17.10.2019, Statistica nazionale);
- . per le economie domestiche meno abbienti la spesa per l'alloggio rappresenta la parte pi  significativa del budget;
- . in Ticino, il reddito equivalente disponibile mediano   pari a circa CHF 43'800.- (simile a quello nazionale);
- . la soglia di povert  relativa definita a livello nazionale   di CHF 28'540.- (60% della mediana);
- . il 19,4% della popolazione ticinese si situa sotto la soglia di povert  relativa e viene quindi definito "a rischio di povert ";
- . povert  assoluta (persone che non riescono a far fronte ad alcuni bisogni): 7,8% in Ticino.

A Lugano

- . Dopo l'intervento degli aiuti sociali per ridurre la povert  di molti nuclei familiari ha registrato per il 2020 solo il 5% dei nuclei analizzati (l'82% del totale) non raggiungeva nel 2020 il fabbisogno minimo vitale, rispetto al 18.6% registrato prima dell'intervento sociale;
- . a questo dato si aggiunge l'1% della popolazione analizzata a rischio di povert  in caso di spese impreviste o cambiamenti di vita (come malattia, divorzi, pensionamento);
- . gruppi particolarmente a rischio sono le famiglie monoparentali, persone sole, persone senza formazione post obbligatoria, persone senza attivit  lucrativa e persone di economie domestiche con una bassa partecipazione al mercato del lavoro.

Dati demografici:

- . Secondo il documento dell'Ustat "*Scenari demografici per il Cantone Ticino e i suoi distretti, 2020-20250*" del 27 maggio 2021, rispetto alla situazione osservata a fine 2019, gli scenari prospettati per il distretto di Lugano per il 2040 sono i seguenti:
 - a. scenario medio: crescita di popolazione del 3.5% (+ 5'220 abitanti);
 - b. scenario alto: crescita di popolazione del 9.8% (+ 15'000 abitanti);
 - c. scenario basso: perdita di popolazione del 2.8% (- 4'100 abitanti).

Parco immobiliare:

- . Il parco immobiliare di Lugano   caratterizzato da una quota importante di appartamenti in locazione (indicativamente il 63%) superiore alla media regionale e cantonale, dove prevalgono gli appartamenti di dimensioni medie (3.5 locali);
- . per quanto riguarda lo sfritto degli appartamenti in locazione, nel 2018 la percentuale di Lugano si attesta al 3.4% che   di poco inferiore a quella di Bellinzona (3.8%) e del Cantone (4.0%) superiore alla media svizzera (2.6%) (per i dettagli cfr. **All. 3**);
- . il canone locativo medio a Lugano   di ca. 220 CHF (m² / anno) = 16% superiore alla media svizzera (dati risalenti al 2018).

Portafoglio residenziale della Città:

- . Il portafoglio residenziale della Città è composto da 26 stabili per un totale di ca. 325 appartamenti (ca. l'1.3% degli alloggi in locazione a Lugano e lo 0.7 % della regione);
- . gli stabili di proprietà comunale si caratterizzano per il numero di appartamenti contenuto (di regola < 12 unità), la prevalenza di appartamenti di piccole dimensioni (3.5 locali), la presenza ridotta di appartamenti piccoli (1.5 locali) o grandi (5.5 locali), la vetustà tecnica generalizzata (24 edifici su 26 realizzati prima del 1980).

5. STRATEGIA PRESENTATA DAL MUNICIPIO IL 17 OTTOBRE 2020

La strategia presentata dal Municipio sulla politica dell'alloggio parte dalle seguenti **premesse**:

Gestione strategica:

- . Di competenza del Municipio e per esso, se del caso, demandata ai dicasteri di competenza dell'amministrazione.

Gestione amministrativa:

- . Affidata a una società esterna, attualmente messa a concorso e affidata alla GIPI SA.

Gli alloggi della Città:

- . Per gli appartamenti del Comune lo sfritto non è mai stato un vero problema, anche grazie a una politica di investimenti contenuti che ha permesso di mantenere i canoni di locazione molto al di sotto dei canoni di mercato (ca. 170 - fr/mq annuo).
- . Gli alloggi identificati come idonei all'implementazione di alloggi a pigione accessibile risultano poco allineati alla tipologia abitativa della domanda. Il portafoglio immobiliare di proprietà della Città si compone di una quota rilevante di alloggi di medie dimensioni (3.5 locali) meno rappresentativa dell'effettiva domanda, che richiede in prevalenza appartamenti di piccole e grandi dimensioni.
- . Nell'ipotesi di edificazione del potenziale massimo pari a ca. 554 alloggi aggiuntivi, il parco alloggi a pigione accessibile risulterebbe pari al 3.4% del totale del parco alloggi della Città di Lugano, poco significativo per poter incidere sul mercato immobiliare.
- . L'attribuzione degli appartamenti avviene tramite il Regolamento per l'assegnazione degli alloggi di proprietà del comune di Lugano.
- . Il parco immobiliare è vetusto (il più recente risale a ben 26 anni fa) e necessita di parecchia manutenzione.

Partecipazione ad Alloggi Ticino SA

- . Dopo una prima fase di discussione per entrare nella la società attraverso l'apporto di alcuni terreni sui quali poi promuovere operazioni immobiliari di vario tipo, tale soluzione è stata ritenuta penalizzante in particolare dalla stessa ATISA per l'assoggettamento alla legge sulle commesse pubbliche e quindi abbandonata. In relazione a ciò, è dunque interessante riportare di transenna alcune precisazioni fornite dal Municipio in tema di assoggettamento alla legge sulle commesse pubbliche:

“Un Comune, un ente autonomo di diritto comunale, soggetti giuridici (di diritto pubblico o privato) preposti a compiti pubblici o sussidiati in misura superiore alla metà della spesa computabile o a Fr. 1'000'000.- sono per legge assoggettati alla legislazione in materia di commesse pubbliche, per le attività che non abbiano esclusivamente carattere commerciale o industriale, ovvero quelle attività lucrative volte al conseguimento di un reddito. In altre parole, qualsiasi soggetto dotato di personalità giuridica propria, la cui attività sia finanziata principalmente da un ente pubblico, oppure la cui gestione sia soggetta al controllo da parte di questi o in cui l'organo amministrativo, direttivo o di vigilanza sia composto da un numero di membri tra i quali più della metà sono designati dall'ente pubblico, sono tenuti a seguire la LCPubb, rispettivamente il CIAP (...).”

Tutto ciò premesso, il Municipio ha proposto le seguenti **misure**:

A CORTO TERMINE (E GIÀ ATTIVATE)

1. In **via Lambertenghi** è stato indetto un concorso indirizzato a enti di pubblica utilità, per un diritto di superficie per sé stante e permanente sulla part. no. 498 RFD Lugano per la realizzazione di uno stabile destinato ad attività commerciali e artigianali (piano terra) e ad alloggi a pigione moderata (piani superiori), oltre ad un asilo nido, un centro diurno per anziani, una portineria di quartiere. Il concorso è stato vinto da “Cooperativa di abitazione Vivere Lambertenghi”. Si tratta di un ente di pubblica utilità costituito nell'ottobre 2020 su iniziativa del sindacato OCST, dell'Associazione GenerazionePiù e da privati interessati al tema degli alloggi a pigione moderata a Lugano. Si rinvia al dettaglio del MMN. 10800 (**All. 4**).
2. **Creazione di Gruppo di lavoro** interdicasteriale (Finanze, Immobili, Affari Giuridici e Socialità) e di un **centro di competenza sull'alloggio** per il coordinamento della gestione delle problematiche legate all'alloggio.
3. **Revisione del Regolamento per l'assegnazione degli alloggi di proprietà del Comune di Lugano (All. 5)**, come strumento operativo per definire in maniera chiara l'assegnazione degli appartamenti a favore dei redditi medio/bassi.
4. **Studio sulla povertà** in merito alla struttura socio/economica della popolazione e alla definizione della distribuzione dei cittadini a medio-basso reddito nel Comune.

A MEDIO TERMINE

1. **Credito quadro di CHF 10'990'000.-** (ris. mun. 03.06.2020) per interventi di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria, tenuto conto che il più recente risale a 26 anni fa. In questo intervento sono stati contemplati 250 appartamenti (per i dettagli si rinvia al MMN. 10215 già approvato dal Legislativo, cfr. **All. 6**).
2. **Conservazione** in buono stato degli alloggi e mantenimento di affitti accessibili.
3. **Analisi** della tipologia degli appartamenti esistenti e verifica di nuove configurazioni più consone alle esigenze della domanda attuale.
4. **Verifica** del potenziale di sviluppo di 4 comparti:
 - a. comparto ex PTT mapp. 88 /ex Swisscom mapp. 1112 a Viganello (superficie totale ca. 13'500m²);
 - b. comparto di Pregassona ex Spohr mapp. 272 e 273 (superficie totale ca. 2'100m²);
 - c. comparto via Torricelli / via Trevano mapp. 2081, 2021, 2849, 1785 comprendente anche le Case del '48 e la caserma dei pompieri;
 - d. comparto di Cassarate via al Chioso , mapp. 1704, 898 e 9 (superficie ca. 2'800m²).
5. **Coordinamento** degli obiettivi sull'alloggio con la CPdL per ottimizzare l'offerta di alloggi.
6. **Verifica** dell'esistenza di forme giuridiche alternative all'Ente Autonomo di diritto comunale.

A LUNGO TERMINE

1. **Realizzazione del PDCom** con l'obiettivo prioritario di riunire gli attuali 21 PR, in un unico strumento pianificatorio, che aiuti a valutare:
 - a. l'introduzione di percentuali minime di alloggio anche in cambio di bonus edificatori o la loro integrazione nel quadro della revisione del PR della Città e delle sue norme di attuazione. Disposizioni volte quindi a favorire e promuovere la costruzione di alloggi a pigione moderata nella definizione dello sviluppo urbanistico futuro della Città, che influirà anche sulla decisione in merito all'opportunità di risanamento di un patrimonio immobiliare esistente che già oggi necessita di interventi di riqualifica strutturale e tipologica molto importante.

6. PERCHÈ NO ALL'ENTE AUTONOMO PROPOSTO DALLA MOZIONE

Il tema dell'alloggio a pigione moderata o a prezzi accessibili diventa sempre più necessario. Il progressivo aumento dei prezzi, il rinnovo di vecchi stabili con i relativi aumenti delle pigioni hanno svuotato la città, portando sempre più persone verso comuni limitrofi più economici. Ora, la crisi mondiale a cui stiamo assistendo, ha forti ripercussioni anche a livello locale, ponendo ulteriori difficoltà alle famiglie e non solo per via dell'aumento dei costi generalizzato (fra cui anche quello degli affitti e delle spese relative all'alloggio).

Nel merito della mozione, si osserva però quanto segue.

Problematiche di un ente autonomo e opportunità di una gestione in proprio:

1. Un ente pubblico o soggetti preposti a compiti pubblici superiori alla metà della spesa computabile o a 1 mio di franchi sono soggetti alla Legge sulle commesse pubbliche. Nel caso specifico del settore, trattandosi di immobili vale per tutte le commesse come forniture e prestazioni, ma non per l'acquisto o la locazione di fondi, o di immobile non ancora costruito o rinnovato. Questo significa in sintesi che qualsiasi soggetto (pubblico o privato che sia) non è legato alla LCPubb nel caso di vendita o acquisto o contratti di locazione, ma è tenuto a rispettarla nell'ambito dei lavori di manutenzione e costruzione, limitando di conseguenza i margini di manovra operativi dell'Ente.
2. Il Comune e chi per esso, come nel caso di un Ente autonomo (giusta l'art. 167 LOC), è comunque tenuto a procedere per pubblico concorso quando si tratta di alienazione o locazione di bene comunali, salvo casi eccezionali quando al Comune non ne può derivare danno o quando l'interesse generale lo giustifica.
3. Effetto notevole sul patrimonio (bilancio) e sulla gestione corrente in quanto, affinché un Ente possa ritenersi "autonomo e progettuale" nell'ambito della politica di gestione del patrimonio immobiliare cittadino, questo necessiterebbe di una libertà d'azione raggiungibile solo con il trasferimento di proprietà degli immobili. Considerate le difficoltà di questo trapasso e le ricadute che l'operazione indiscutibilmente porrà sul bilancio, sul conto di gestione corrente della Città e sull'autonomia che si vorrà o potrà dare all'Ente, si ritiene questa forma giuridica non ottimale per proporre una nuova modalità di gestione e di sviluppo del parco degli immobili della Città.
4. La gestione diretta da parte dell'amministrazione comunale è in definitiva più efficace, più controllabile e meno rischiosa che il ricorso alla creazione di un ente autonomo.

Ipotesi di conferimento a un soggetto esterno comunale dei 10 mio. di franchi votati dal Consiglio Comunale e dei 4 comparti con potenziale di sviluppo in diritto di superficie o come capitale proprio:

1. Un esborso di 10 mio di franchi come capitale proprio ad una SA o a un ente deve essere pianificato negli anni compatibilmente con il piano degli investimenti;
2. Il trasferimento dei 4 comparti andrebbe meglio considerato in base alla pianificazione di possibili utilizzi futuri per opere pubbliche sui rispettivi sedimi;
3. Le potenzialità dell'effetto leva prodotto dall'attribuzione in dotazione dei 4 comparti non è ancora misurabile, poiché questo andrebbe definito in base al valore di mercato.
4. A fronte di un diritto di superficie, il progetto verrebbe gravato dal costo di tale diritto e la valorizzazione del terreno (equiparabile a fondi propri) dovrà tenere conto della durata della concessione e la quota di fondi propri dovrebbe mantenersi tra il 20 e il 30% per accedere a debiti ipotecari;
5. Gli studi di fattibilità dei 4 comparti in questione dovrebbero comunque essere avviati nel medio termine, ritenuto che per quello di via al Chioso si dovranno ancora attendere le decisioni relative al Polo Sportivo.

7. CONSIDERAZIONI E AUSPICI DELLA COMMISSIONE

1. Premessa generale

Alla luce di quanto esposto in precedenza, la Commissione reputa doveroso esprimere una serie di considerazioni e di auspici in merito alle prospettive, alle tempistiche e alle priorità d'intervento della politica dell'alloggio a livello comunale. In linea generale, si ritiene che la Città possa e debba attivarsi maggiormente per mantenere e sviluppare l'offerta di abitazioni accessibili. Vista anche la percentuale di alloggi di utilità pubblica presente in altri centri urbani, si ritiene infatti che l'attuale portafoglio residenziale del Comune sia ancora insufficiente per incidere sul mercato immobiliare.

Da un lato, occorre perciò essere coscienti che la politica dell'alloggio non può esaurirsi in interventi di sola ristrutturazione, i quali (seppure necessari e meritori) servono soltanto a conservare il parco immobiliare esistente. Dall'altro, va rimarcato che un meccanismo di sussidi "ad personam" agli inquilini, non agendo sulle cause del problema, non potrà costituire una soluzione davvero risolutiva. Di seguito saranno insomma delineate alcune indicazioni relative alla politica dell'alloggio che, se il Municipio non intende promuovere mediante la costituzione di un ente autonomo, dovrà allora essere attuata sulla base di un indirizzo ben definito e tenuto conto anche degli stimoli del Legislativo.

2. Programma d'attuazione della politica dell'alloggio

E' innegabile che la politica dell'alloggio non abbia sempre risposto alle previsioni che sarebbe stato desiderabile attendersi, a partire dalla mancanza di un programma ai sensi dell'art. 100^{quinquies} RC che dettagliasse le misure da intraprendere, la loro attuazione, le loro scadenze e le risorse preventivate.

Ciò si è purtroppo riflettuto anche sull'impiego dei 10 milioni di franchi stanziati nel 2015 dal Consiglio Comunale, che avrebbero dovuto costituire uno dei principali mezzi per attuare la politica dell'alloggio. Si evidenzia infatti che, complice anche la mancanza di una strategia chiara e proattiva in questo ambito, dal 2015 ad oggi questo credito è rimasto ancora fondamentalmente inutilizzato.

In questo senso, si chiede al Municipio di presentare entro la metà del 2024 un programma dettagliato per la promozione della politica dell'alloggio, accompagnato da un piano che definisca chiaramente gli ambiti, le modalità e le scadenze per l'impiego dei 10 milioni di franchi già stanziati dal Consiglio Comunale.

3. Rilancio dei comparti con potenziale di sviluppo

La Commissione è persuasa che, al momento, l'edificazione dei comparti ritenuti con potenziale di sviluppo (ex PTT/ex Swisscom, ex Spohr, via Torricelli/via Trevano, via al Chioso) rappresenti una delle possibilità più efficaci, dirette e controllabili per aumentare l'offerta di abitazioni accessibili del Comune. Tenuto conto del ritardo accumulato nel dare seguito ai rispettivi studi di fattibilità, si ritiene pertanto che la riattivazione di questi comparti debba diventare in futuro maggiormente prioritaria.

Per questo motivo la Vostra Commissione si attende che entro la metà del 2024 il Municipio stabilisca quali sono i comparti il cui potenziale viene ritenuto più efficace da sviluppare nel medio termine e che, aggiornando puntualmente il Legislativo, si provveda sempre entro metà 2024 a consolidare il relativo studio di fattibilità nell'ottica di una successiva e scadenzata implementazione del progetto.

4. Stabile in Via della Posta e alloggi accessibili nel PSE3

La realizzazione del Polo Sportivo e degli Eventi ha creato nuovi margini d'intervento anche per quanto attiene alla politica dell'alloggio, con particolare riferimento alla riconversione dello stabile ex-Dogane situato in Via della Posta in abitazioni primarie accessibili al ceto medio nonché all'impegno dell'investitore a realizzare una percentuale di alloggi accessibili nella tappa del PSE3.

Si invita perciò il Municipio a licenziare in tempo utile il messaggio concernente il diritto di superficie per il fondo di Via della Posta, prevedendo delle apposite clausole sulle modalità di ristrutturazione dello stabile, sulla sua gestione e soprattutto sulla tipologia degli inquilini (ad es. vincolando una quota di appartamenti al Regolamento per l'assegnazione degli alloggi di proprietà del Comune). Nel contempo, si incoraggia il perfezionamento delle negoziazioni con l'investitore in merito al PSE3 e, se necessario, la tempestiva valutazione di una modifica di Piano Regolatore nel senso sopra richiesto.

5. Vincoli pianificatori e nuovo Piano Regolatore

Con Ordinanza per la promozione dell'alloggio del 24 febbraio 2022 (All. 7), il Municipio ha meritoriamente stabilito i criteri per l'attribuzione di bonus SULAP a progetti edificatori di pubblica utilità. Al momento attuale, le intenzioni in merito alla sempre più urgente adozione di vincoli pianificatori volti a stabilire delle quote minime di alloggi accessibili nel PR non sono state tuttavia ancora esplicitate.

Nel contesto del PDcom e in vista dei nuovi Piani regolatori, la Vostra Commissione chiede pertanto al Municipio di attivarsi al più presto per studiare e definire le necessarie percentuali di abitazioni accessibili nel PR. Sarà inoltre importante monitorare l'applicazione della nuova Ordinanza per la promozione dell'alloggio e, qualora necessario, apportare alla stessa gli adeguamenti del caso.

6. Amministrazione degli immobili di reddito

La Commissione deve constatare che il mandato attribuito alla GIPI SA è stato a più riprese fonte di legittime preoccupazioni, soprattutto in relazione ai disagi registrati dagli inquilini, alla *governance* della società e alla funzione di controllo esercitata dalla Città. Ciò deve imporre una riflessione seria e conseguente in merito alla modalità di gestione degli immobili di reddito di proprietà comunale, la quale costituisce a sua volta una componente essenziale della politica dell'alloggio della Città.

Ci si attende quindi che, nell'ambito del mandato attribuito alla GIPI SA, il Municipio eserciti appieno le proprie prerogative di controllo e garantisca a tal fine il necessario flusso d'informazioni. In vista della prossima scadenza del mandato si invita inoltre a verificare seriamente, in maniera approfondita e soprattutto in tempo utile, la possibilità di un subentro da parte del Dicastero Immobili del Comune.

7. Organizzazioni di utilità pubblica e fondo di rotazione

La Vostra Commissione ritiene che la Città debba sviluppare una strategia di sostegno più progettuale in relazione alle Organizzazioni di utilità pubblica, cominciando anzitutto a identificare le particolari caratteristiche del nostro territorio e le modalità d'intervento più appropriate anche in questo ambito.

Va rimarcato che ciò non comporta per forza la costituzione di un organismo esterno, ma può avvenire ad esempio concedendo prestiti senza interessi o a tasso ridotto, fidejussioni o contributi a fondo perso per ammortizzare i costi di capitale, oppure cedendo terreni con un apposito diritto di superficie.

Si rammenta inoltre che, contrariamente al Comune, le Organizzazioni di utilità pubblica riconosciute ai sensi della Legge sulla promozione dell'alloggio (LPrA) possono attingere al Fondo di rotazione: sostenendo queste realtà, la Città potrebbe dunque sfruttare almeno indirettamente questa importante forma di aiuto. Un'opportunità che, ad oggi, non può essere e non viene effettivamente colta.

Per questi motivi si chiede al Municipio di strutturare entro la metà del 2024 una strategia a sostegno e a promozione delle Organizzazioni di utilità pubblica secondo la LPrA, che definisca in modo chiaro le priorità d'intervento e le modalità d'attuazione anche nell'ottica di attingere al Fondo di rotazione.

8. Coordinamento con la Cassa pensioni di Lugano

La Vostra Commissione, pur consapevole degli obblighi che incombono alla CPdL nei confronti degli assicurati, ha non ha potuto che apprendere con una certa preoccupazione di alcune recenti operazioni immobiliari eseguite dalla stessa, le quali sono state infatti suscettibili di diminuire nel tempo l'offerta di alloggi accessibili presente in Città: vendita nel 2017 del complesso del "Quartiere Ronchetto" (ca. 156 appartamenti), nel 2022 dello stabile in Via Beltramina (ca. 118 appartamenti), ecc.

Tenuto conto di questa delicata tendenza e dell'art. 100^{quinquies} cpv. 4 lett. e del RC (sostegno delle iniziative della Cassa pensioni), si invita il Municipio a ricercare un dialogo più attivo con la CPdL, a sviluppare un migliore coordinamento con la stessa e ad avere una maggiore recettività rispetto a quelle sue operazioni che potrebbero avere ricadute d'interesse sul piano della politica dell'alloggio.

9. Responsabilità per la politica dell'alloggio

La Vostra Commissione, riconosciuta comunque la trasversalità della tematica e l'esigenza di favorire il necessario coordinamento in seno all'amministrazione comunale, si è interrogata sulla necessità di definire delle più chiare responsabilità in merito all'attuazione della politica dell'alloggio.

Si chiede pertanto al Municipio di definire, almeno all'inizio della prossima legislatura, un apposito responsabile (Capodicastero) preposto all'attuazione e alla supervisione della politica dell'alloggio.

8. CONCLUSIONE E DISPOSITIVO DI VOTO

Alla luce di quanto sopra, la Vostra Commissione ritiene in conclusione che non siano dati i margini per accogliere la mozione no. 3980. In considerazione del proposito di continuare a vedere attuata la politica dell'alloggio direttamente nel quadro dell'amministrazione comunale, si invita tuttavia il Municipio a dare seguito alle considerazioni e agli auspici espressi dalla Commissione al capitolo 7. Ci si attende dunque che l'Esecutivo presenti anche degli aggiornamenti regolari e tempestivi sui temi esposti. Con questo spirito e in questa prospettiva, chiediamo a codesto Consiglio comunale di voler

risolvere:

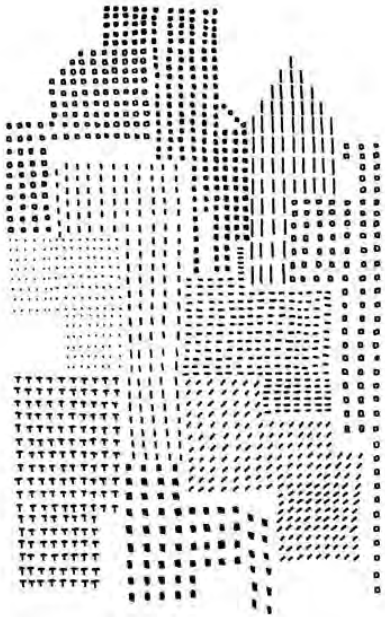
1. La mozione no. 3980 è respinta ai sensi dei considerandi.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE
SPECIALE MOZ. 3980
Edoardo Cappelletti, relatore
Morena Ferrari Gamba, relatrice
Federica Colombo Mattei, relatrice
Paolo Beltraminelli
Valentino Benicchio
Demis Fumasoli
Raoul Ghisletta
Urs Lüchinger
Nicholas Marioli
Eros Mellini
Omar Wicht

ALLEGATI

1. Strategia sull'alloggio della Città – Linee di sviluppo 2018-2028
2. Regolamento comunale della Città di Lugano (cfr. art. 100^{quinquies})
3. Analisi dell'occupazione di unità abitative della Città di Lugano
4. MMN. 10800 concernente la costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente sulla particella 498 RFD di Lugano sezione Lugano a favore della Cooperativa di abitazione Vivere Lambertenghi e richiesta di un credito di fr. 280'000.-- (IVA compresa) per la demolizione delle strutture esistenti
5. Regolamento per l'assegnazione degli alloggi di proprietà del Comune di Lugano (con allegato A)
6. MMN. 10215 concernente la richiesta di un credito quadro di CHF 10'990'000.- per gli interventi di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria programmata degli immobili di reddito della città di Lugano per gli anni 2019-2026 (Fase 1)
7. Ordinanza Municipale per la promozione dell'alloggio



STRATEGIA ALLOGGIO

LUGANO

17 Ottobre 2019

LINEE DI SVILUPPO 2018 - 2028

Lugano città dei quartieri

- Il Municipio promuove la vita sociale, la sicurezza, l'integrazione e la partecipazione attiva dei cittadini nei quartieri:
 - promuove l'accesso all'alloggio secondo i criteri di sostenibilità economica, sociale e ambientale, proponendo un primo progetto entro il 2020
- Il Municipio definisce lo sviluppo territoriale della nuova Lugano:
 - conclude il piano di indirizzo per la revisione del Piano regolatore (Piano direttore comunale) entro la fine del 2020
 - favorisce la coesistenza nei quartieri di diverse funzioni e di abitazioni rivolte alle diverse generazioni e ceti sociali
- Il Municipio persegue la valorizzazione del patrimonio immobiliare della Città:
 - definisce la propria strategia immobiliare entro il 2020

ALLOGGIO E POVERTÀ

Alcuni dati

- Statistica nazionale: il 7,5% della popolazione vive in situazione di povertà
- Per le economie domestiche meno abbienti la spesa per l'alloggio rappresentano la parte più significativa del budget
- In Ticino, il reddito equivalente disponibile mediano è pari a circa CHF 43'800 (simile a quello nazionale)
- La soglia di povertà relativa definita a livello nazionale è di CHF 28'540 franchi (60% della mediana)
- Il 19,4% della popolazione ticinese si situa sotto la soglia di povertà relativa e viene quindi definito "a rischio di povertà".
- Povertà assoluta (persone che non riescono a far fronte ad alcuni bisogni): 7,8% in Ticino

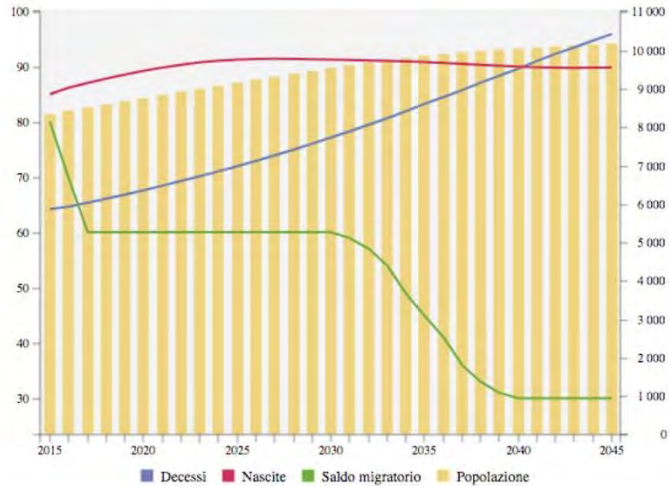
ALLOGGIO: ANALISI STATO ATTUALE

Scenari futuri 2015-2045

Ufficio Federale di Statistica

Evoluzione della popolazione in Svizzera, 2015-2045

Secondo lo scenario di riferimento, in migliaia



Fonte: UST - SCENARIO

© UST 2018

2005 – 2015 = forte crescita (ca. +1.4% anno)
 2015 – 2018 = assestamento dell'evoluzione della popolazione che, a Lugano, è strettamente collegata al saldo migratorio (internazionale). Il saldo naturale (nascite/decessi) incide in modo minimo

Scenari futuri 2015-2045

Proiezione «Standard» per i prossimi 30 anni a Lugano (Wüest Partner)

Indice 2016 = 100



	Lugano	Reg. MS Lugano	Cantone TI	Svizzera
2016	64'316	148'370	355'249	8'421'572
2020	67'317	155'201	368'041	8'790'806
2025	71'323	163'883	383'901	9'227'540
2030	75'708	172'782	400'050	9'638'147
2035	80'386	181'673	415'967	10'015'343
2040	85'216	190'436	431'158	10'355'489
2045	90'154	199'156	446'029	10'676'722

2016-2045: +40%, + ca. 25'000 abitanti

Prospettive crescita popolazione prossimi 30 anni: +20% (scenario Confederazione) / + 40% (scenario WüestPartner) = +13'000 / +26'000 abitanti.

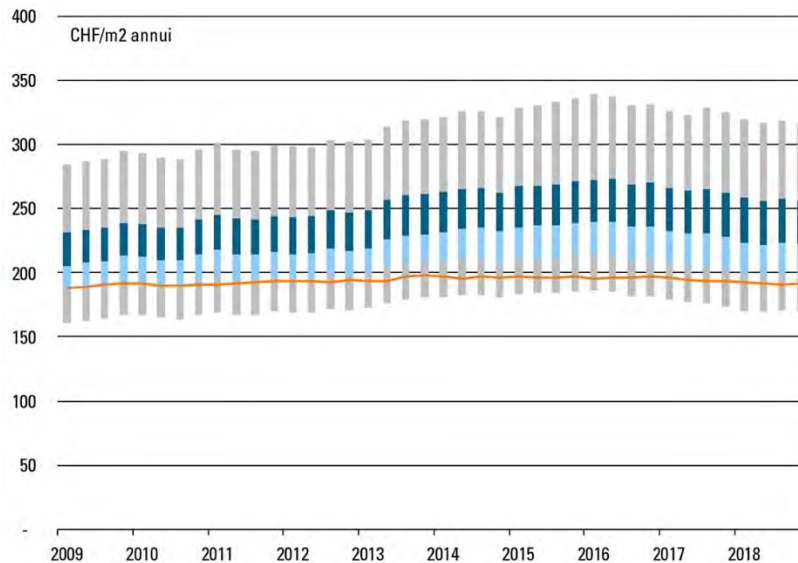
Lugano potrebbe raggiungere quota 77'000 – 90'000.

Parco immobiliare

- Il parco immobiliare di Lugano è caratterizzato da una quota importante di appartamenti in locazione (ca. 63%) superiore alla media regionale e cantonale. Prevalgono gli appartamenti di dimensioni medie (3.5 locali).
- Tasso dell'offerta a Lugano: appartamenti in locazione in costante aumento dal 2013. Nel 2018 = 9.5% - percentuale superiore alla media regionale (8.0%) e cantonale (7.1%)

Prezzi mercato 2018

Canone appartamenti locazione (CHF/m²a; CHF/mensili)



	Lugano	Reg. MS Lugano	Svizzera
90° percentile	317	301	265
70° percentile	256	243	218
50° percentile	222	215	191
30° percentile	198	191	169
10° percentile	170	163	140

	Lugano					
	1 locale	2 locali	3 locali	4 locali	5 locali	6 locali
90° percentile	932	1'460	2'020	2'410	2'960	3'720
70° percentile	751	1'180	1'630	1'940	2'390	3'000
50° percentile	654	1'020	1'420	1'690	2'080	2'610
30° percentile	582	912	1'260	1'510	1'850	2'330
10° percentile	499	781	1'080	1'290	1'580	1'990

	Reg. MS Lugano					
	1 locale	2 locali	3 locali	4 locali	5 locali	6 locali
90° percentile	893	1'400	1'920	2'310	2'840	3'560
70° percentile	720	1'130	1'550	1'860	2'290	2'870
50° percentile	637	997	1'370	1'650	2'030	2'540
30° percentile	566	886	1'210	1'460	1'800	2'250
10° percentile	485	759	1'040	1'250	1'540	1'930

Fonte: analisi WüestPartner 2019

Dal 2010 al 2014 si è registrato un aumento generalizzato dei canoni e dei prezzi degli appartamenti. Questa tendenza si è protratta fino al 2015. Negli ultimi 3 anni, per i principali comuni della regione, si assiste a una diminuzione dei canoni di locazione (come anche dei prezzi di vendita di appartamenti in PPP).

Il canone locativo medio a Lugano è di ca. 220 CHF/(m² /anno) = 16% superiore alla media svizzera

A partire dal 2014, lo sfitto a Lugano, così come nel resto del Cantone e in Svizzera, è in costante aumento.

Per quanto concerne gli appartamenti in locazione, nel 2018 la percentuale di Lugano si attesta al 3.4%, di poco inferiore a quella di Bellinzona (3.8%) e del Cantone (4.0%) ma superiore alla media svizzera (2.6%).

Sfitto

Stato 2018

- Lo sfitto (locazione + PPP) nel 2018 superiore alla media cantonale e a quella svizzera;
- Lo sfitto nel 2018 per appartamenti in locazione (3.4%) di poco inferiore alla Città di Bellinzona e alla media cantonale;
- Periodo 2014-2018 sfitto a Lugano in costante aumento (da 0.7% a 2.4%).

Leerstände

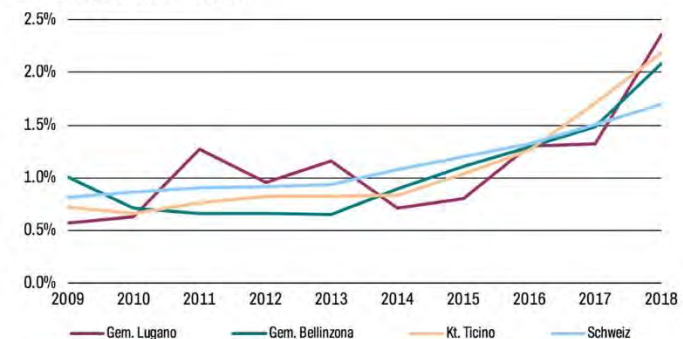
Leerstandsquote 2018:

	Gemeinde		Kanton	Schweiz
	Lugano	Bellinzona	Ticino	
Mietwohnungen	3.4%	3.8%	4.0%	2.6%
Wohneigentum	0.6%	0.4%	0.7%	0.6%
Total	2.4%	2.1%	2.2%	1.7%

Durchschnittl. Leerstandsquote zwischen 2009 und 2018:

	Gemeinde		Kanton	Schweiz
	Lugano	Bellinzona	Ticino	
Mietwohnungen	1.6%	1.8%	2.0%	1.7%
Wohneigentum	0.3%	0.2%	0.3%	0.5%
Total	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%

Entwicklung der Leerstandsquote

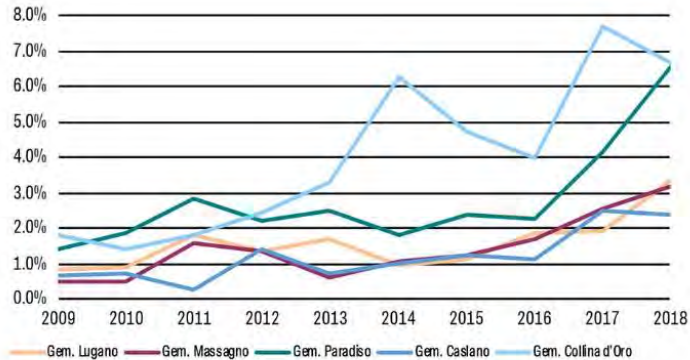


Sfitto 2009-2018

Lugano e altri Comuni

Top 5 Comuni

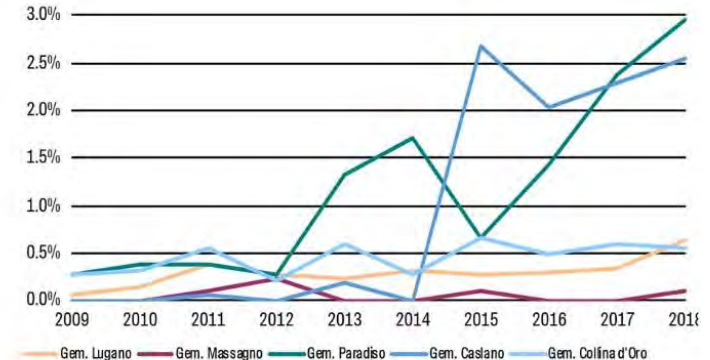
Appartamenti in locazione



Sfitto medio locazione ultimi 10 anni

Gem. Massagno	1.5%
Gem. Paradiso	2.8%
Gem. Lugano	1.6%
Gem. Caslano	1.2%
Gem. Collina d'Oro	4.0%

Appartamenti in PPP



Sfitto medio PPP ultimi 10 anni

Gem. Massagno	0.1%
Gem. Paradiso	1.2%
Gem. Lugano	0.3%
Gem. Caslano	1.0%
Gem. Collina d'Oro	0.5%

PARCO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

DI PROPRIETÀ DELLA CITTÀ DI LUGANO

Caratteristiche

Il portafoglio residenziale della Città è composto da 26 stabili per un totale di ca. 320 appartamenti = ca. l'1.3% degli alloggi in locazione a Lugano, lo 0.7 % della regione.

Gli stabili si caratterizzano per i seguenti elementi:

- numero di appartamenti contenuto (di regola < 12 unità);
- prevalenza di appartamenti di medie dimensioni (3.5 locali);
- presenza ridotta di appartamenti piccoli (≤ 1.5 locali) o grandi (≥ 5.5 locali);
- superficie utile lorda locativa (SUL) di ca. 22'000 m²;
- vetustà tecnica generalizzata (24 edifici su 26 realizzati prima del 1980).

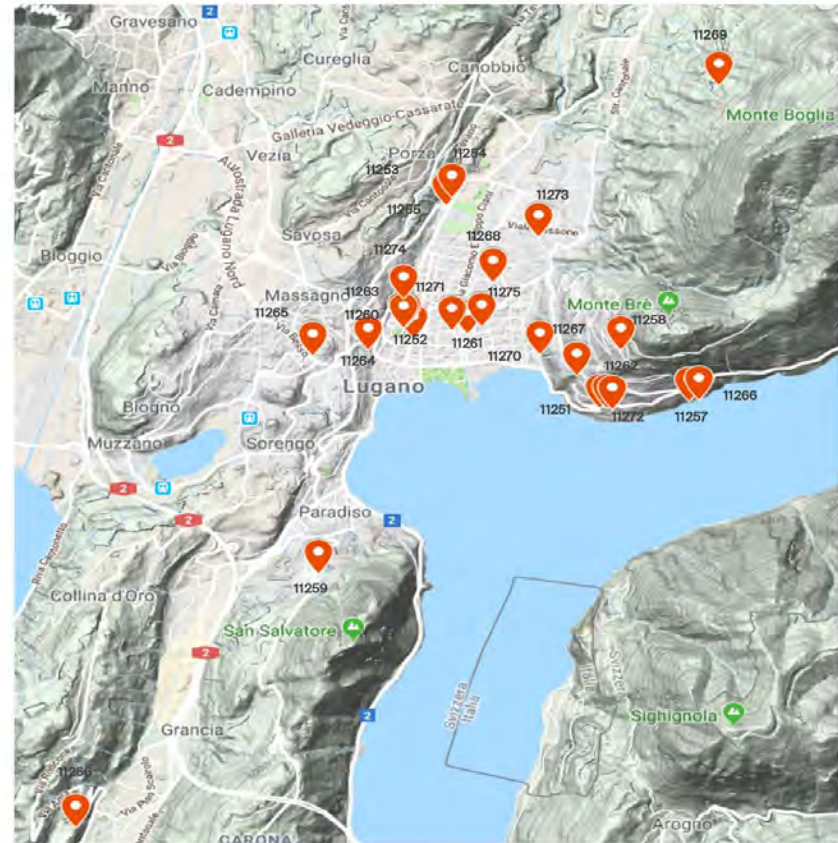
Per questi appartamenti lo sfitto non è mai stato un vero problema anche perché, grazie a una politica di investimenti contenuti, è stato possibile mantenere i canoni di locazione molto al di sotto dei canoni di mercato (ca. 170 - fr/mq annuo medio).

Distribuzione

Parco immobiliare Localizzazione

Lista degli immobili

- 11250 : Borsa Somazzi
- 11251 : Casa Carlo Cattaneo
- 11252 : Casa Luce
- 11253 : Case del 1948
- 11254 : Case del 1964
- 11255 : Case sociali
- 11256 : Ed. Parrocc. Barbengo
- 11257 : Edificio residenziale
- 11258 : Ex casa comunale Aldesago
- 11259 : Ex casa comunale Pazzallo
- 11260 : Ex Enderlin
- 11261 : Ex magazzini Ail
- 11262 : Ex Municipio Castagnola
- 11263 : Ex Noseda
- 11264 : Ex Pernsch
- 11265 : Ex Steger
- 11266 : Lido San Domenico
- 11267 : Parco San Michele
- 11268 : Residenza il Girasole
- 11269 : Rustico Colorino
- 11270 : Stabile locativo 1
- 11271 : Stabile locativo 12
- 11272 : Stabile locativo 3 (ex Rezzonico)
- 11273 : Stabile locativo Girasole
- 11274 : Stabile locativo via Zurigo
- 11275 : Stabile Pergola




Fonte: Analisi WüestPartner 2019

Comparti

Comparto 5: Centro Lambertenghi (mapp. 498)

Comparto 3: Ex Swisscom, Viganello

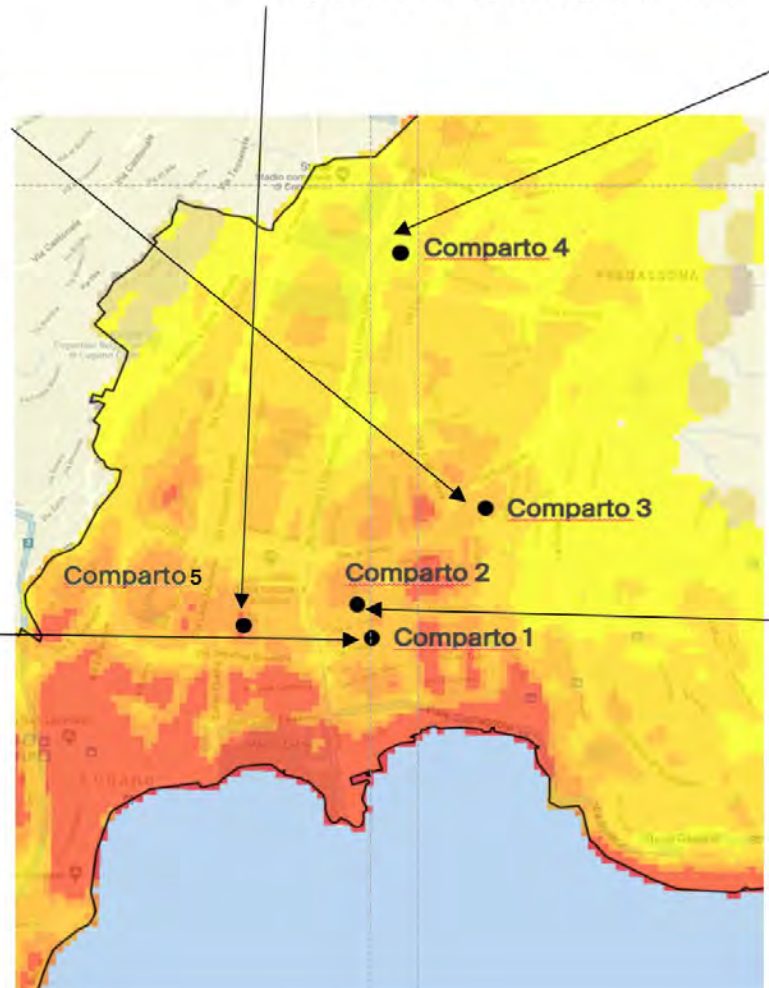


Fondo: 15'221 m2
 Zona AP/EP
 SUL max: 24'350 m2 (max. 290 app.)
 SUL attuale: 9'700 m2

Comparto 1: via al Tiglio, Cassarate



Fondo: 1'260 m2
 Zona AP/EP
 SUL max: 2'010 m2 (max. 20 app.)
 SUL attuale: ca. 600 m2



Comparto 4: ex Spohr a Pregassona



Fondo: 2'081 m2
 Zona AP/EP
 SUL max: 3'330 m2 (max. 40 app.)
 SUL attuale: 2'890 m2

Comparto 2: Via al Chioso Cassarate



Fondo: 2'793 m2
 Zona R7
 SUL max ca. 4'470 m2 (max 50 app.)
 SUL attuale : 3'147 m2

Conclusioni

- Gli alloggi identificati come idonei all'implementazione di alloggi a pigione accessibile risultano poco allineati alla tipologia abitativa della domanda a pigione accessibile.
- Il portafoglio immobiliare di proprietà della Città di Lugano si compone di una quota rilevante di alloggi di medie dimensioni (3.5 locali) meno rappresentativa dell'effettiva domanda, che richiede in prevalenza appartamenti di piccole e grandi dimensioni.
- Nell'ipotesi di edificazione del potenziale massimo pari a ca. 554 alloggi aggiuntivi, il parco alloggi a pigione accessibile risulterebbe pari al 3.4% del totale del parco alloggi della città di Lugano, poco significativo per poter incidere sul mercato immobiliare.

MISURE

CORTO, MEDIO E LUNGO TERMINE

Corto termine

- Apertura del **concorso**, indirizzato a enti di pubblica utilità, per un diritto di superficie per sé stante e permanente sulla part. no. 498 RFD Lugano per la realizzazione di uno stabile destinato ad attività commerciali e artigianali (piano terra) e ad alloggi a pigione moderata (piani superiori)

Corto termine

via Lambertenghi 3

Mapp.	498	
Superficie	1'558 m ²	
Zona PR	R7	
	Altezza edificabile massima 22.70 m	
Indici	30% verde	467.40 m ²
	70% edificabile (SeF)	1090.60 m ²
	Indice occupazione 40%	623.20 m ²
	Indice sfruttamento	1.6



Corto termine

- **Regolamento per l'assegnazione degli alloggi di proprietà del Comune di Lugano** (approvato dal Consiglio Comunale nella seduta dello scorso 7 ottobre) = strumento operativo per definire in maniera chiara l'assegnazione degli appartamenti a favore dei redditi medio/bassi
- **Studio sulla povertà** (analisi della struttura socio/economica della popolazione e definizione della distribuzione dei cittadini con reddito medio basso): fine 2019. (Segue anche adeguamento del Regolamento Comunale in ambito sociale)
- Alloggio: GL interdicasteriale (Immobili, Finanze, Aff. Giuridici, Pianificazione, Socialità). **Centro di competenza** alloggio all'interno del dicastero Immobili (coordinamento della gestione delle problematiche legate all'alloggio).

Medio termine

- Interventi di **manutenzione straordinaria** sul patrimonio immobiliare esistente (MM 10215 per la richiesta di un credito di CHF 10'990'000 pendente in CC): conservazione in buono stato degli alloggi e mantenimento di affitti accessibili
- analisi della **tipologia** degli appartamenti esistenti e verifica di nuove configurazioni più consone alle esigenze della domanda attuale
- verifica del **potenziale di sviluppo** di 4 comparti:
 - 1) comparto ex PTT mapp. 88 /ex Swisscom mapp. 1112 a Viganello. Superficie totale ca. 13'500m²;
 - 2) comparto di Pregassona ex Spohr mapp. 272 e 273. Superficie totale ca. 2'100m²
 - 3) comparto via Torricelli / via Trevano mapp. 2081, 2021, 2849, 1785 comprendente anche le Case del '48 e la caserma dei pompieri;
 - 4) comparto di Cassarate via al Chioso , mapp. 1704, 898 e 9. Superficie ca. 2'800m²

Medio termine

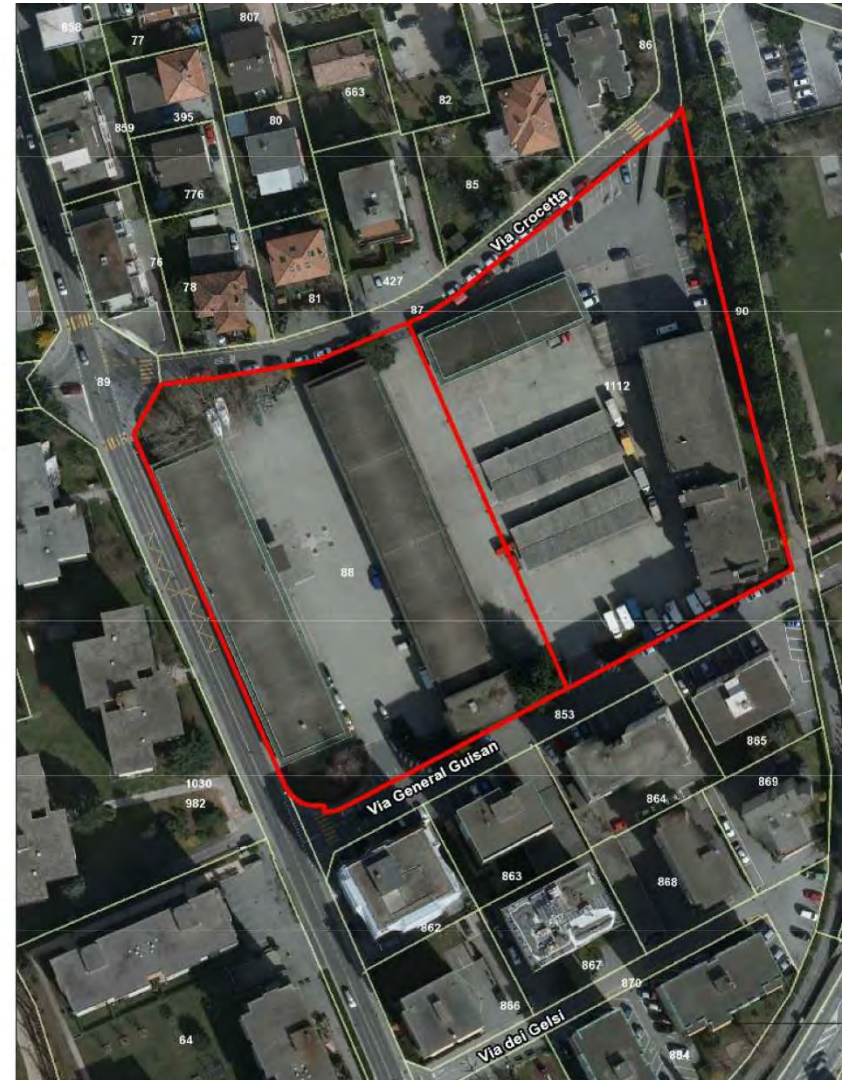
via Guisan 1 - 3 (ex Posta)

Mapp. 88 / 1112

Superficie 13'548 m²

Zona PR AE-EP (contesto R5 e R7)
Altezza edificabile massima 22.50 m

Indici
40% verde
Indice occupazione 35%
Indice sfruttamento 1.0



Medio termine

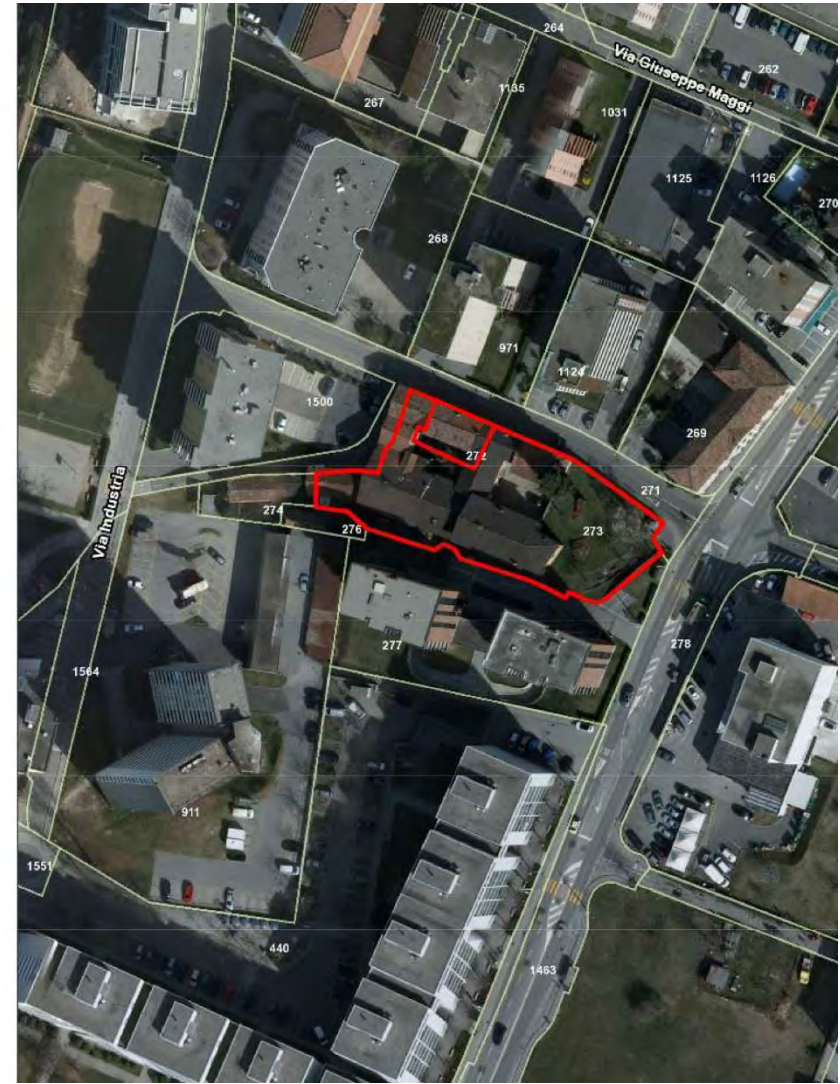
via Industria 1-11 (ex Spohr)

Mapp. 272 / 273

Superficie 2076 m²

Zona PR AE-EP (contesto R7)
Altezza edificabile massima 22.70 m

Indici (R7) 30% verde
Indice occupazione 30%
Indice sfruttamento 1.4



Medio termine

via Torricelli 2, 4, 6
via Trevano (da 103 a 129)

Mapp. 2018 / 2021 / 2849 / 1785

Superficie 20'129m²

Zona PR AE-EP
(contesto R5)



Medio termine

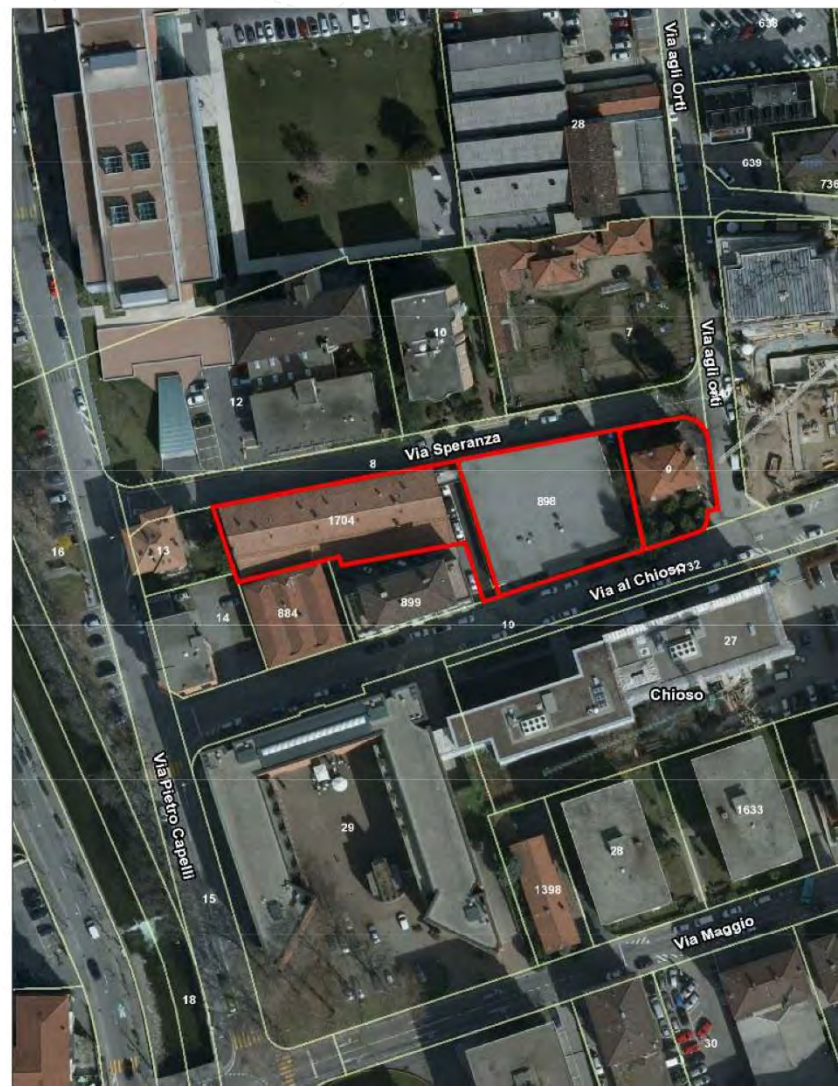
via Chioso 7-9 Via Speranza 4

Mapp. 9 / 898 / 1704

Superficie 2'800 m²

Zona PR AE-EP
(contesto R7)

Indici (R7) 25 % verde 784 m²
Indice occupazione 35%
Indice sfruttamento 1.4



Medio termine

- coordinamento degli obiettivi sull'alloggio con la **CPdL** per ottimizzare l'offerta
- verifica dell'esistenza di **forme giuridiche alternative** all'Ente Autonomo di diritto comunale

Lungo termine

- Elaborazione del **Piano Direttore Comunale** con l'obiettivo prioritario di riunire gli attuali 21 PR, generati dalle aggregazioni, in un unico strumento pianificatorio. L'introduzione di percentuali minime di alloggio in cambio di bonus edificatori o lo sviluppo centripeto degli insediamenti sono dei fattori che giocheranno un ruolo determinante nella definizione dello sviluppo urbanistico futuro della Città e potrebbe provocare un cambiamento di paradigma nell'approccio del risanamento di un patrimonio immobiliare esistente che necessita di interventi di riqualifica strutturale e tipologica molto importante.

TITOLO SETTIMO TER

Politica dell'alloggio e dei locali di attività a pigioni contenute

Art. 100 quinquies Politica dell'alloggio e dei locali di attività a pigioni contenute 214

- ¹ Il Comune promuove il mantenimento e lo sviluppo di abitazioni a pigioni accessibili alla maggioranza della popolazione (redditi medi e bassi), con particolare attenzione ai bisogni delle famiglie e delle persone anziane, come pure alla qualità ecologica delle abitazioni e alla loro distribuzione adeguata nel territorio della Città.
- ² Esso promuove pure la disponibilità di locali di attività a pigioni contenute, compatibili con il contesto residenziale.
- ³ Il Municipio elabora un programma coerente con gli obiettivi dei cpv. 1 e 2 e riferisce annualmente al Consiglio comunale sulla realizzazione del programma.
- ⁴ Per attuare questa politica, il Comune:
 - a. promuove le necessarie misure pianificatorie volte a favorire il mantenimento e lo sviluppo di abitazioni a pigione moderata. Cura inoltre la consulenza di enti, privati e cittadini per l'attuazione degli obiettivi in materia di alloggio a pigione moderata. A questo scopo designa un servizio all'interno dell'Amministrazione comunale o delega a terzi questo compito;
 - b. costituisce e/o partecipa a una o più organizzazioni di utilità pubblica riconosciute ai sensi dell'art. 4 cpv. 2 e 3 della Legge federale che promuove un'offerta di alloggi a pigioni e prezzi moderati del 21 marzo 2003 (LPrA), per attuare il programma di cui ai capoversi precedenti, segnatamente tramite acquisti, ristrutturazioni e nuove costruzioni;
 - c. può acquistare terreni da destinare alla costruzione di abitazioni e locali di attività a pigione moderata e può metterne a disposizione di organizzazioni di utilità pubblica riconosciute;
 - d. può sostenere iniziative di altri enti che offrono abitazioni o locali di attività a pigioni moderate;
 - e. può sostenere anche iniziative della cassa pensioni di Lugano se compatibili con gli obiettivi dei cpv. 1 e 2.

Analisi dell'occupazione di unità abitative

Premessa

I dati statistici relativi agli edifici abitativi vengono raccolti, gestiti ed elaborati dall'Ufficio di statistica del Cantone Ticino (Ustat).

Abitazioni vuote (definizione): abitazioni o case unifamiliari ad uso abitativo offerte in locazione duratura (tre mesi almeno) o in vendita, che il 1° giugno erano abitabili e non occupate. Rientrano in questa definizione anche le abitazioni di vacanza e le residenze secondarie vuote, se sono abitabili tutto l'anno e offerte in locazione duratura (tre mesi almeno) o in vendita. Non sono invece censite le abitazioni che il 1° giugno erano affittate o vendute ma non ancora occupate, come pure altre tipologie di abitazioni o di locali destinati ad uso non abitativo.

La *Statistica delle abitazioni vuote* raccoglie il 1° giugno di ogni anno il numero di abitazioni vuote ripartite per numero di locali, separatamente per le case uni e plurifamiliari, le abitazioni costruite negli ultimi due anni, quelle in vendita e quelle in affitto.

Se in molti cantoni i dati sono raccolti direttamente dall'UST, in Ticino le cancellerie comunali allestiscono e inviano all'Ustat l'elenco dei proprietari o amministratori di stabili abitativi nei quali vi possono essere, secondo le valutazioni proprie del Comune, abitazioni vuote il 1° giugno.

L'Ustat invia a questo punto a tali proprietari o amministratori di immobili (comprese le agenzie immobiliari) l'apposito formulario d'indagine. L'Ustat registra infine le informazioni raccolte e trasmette all'Ufficio federale di statistica (UST) i dati richiesti ed elabora e analizza le informazioni supplementari per il territorio cantonale. Oltre alle caratteristiche richieste dal rilevamento federale, l'Ustat raccoglie anche l'anno di costruzione e dell'ultima ristrutturazione dell'edificio, nonché la durata dello sfitto.

I dati alla base delle statistiche prodotte da Ustat derivano quindi inizialmente da valutazioni proprie del Comune in merito al possibile sfitto e successivamente da un censimento a proprietari o amministratori. Il grado di risposta non è conosciuto, come pure l'accuratezza dei dati ritornati.

Metodologia

Le analisi svolte dal Servizio statistica urbana della Città vertono esclusivamente su dati amministrativi comunali e gestiti da servizi preposti (Edilizia privata, Controllo abitanti). La granularità dei dati raccolti ed analizzati per popolazione e stabili è su base trimestrale.

Allo stato attuale non esistono processi amministrativi (né previsti, né obbligatori per legge) che portino ad una tracciabilità regolare dello stato di occupazione degli stabili relativamente a disponibilità per l'affitto o vendita.

L'assenza di tali informazioni porta questa analisi a valutare in primo luogo il grado di occupazione in base a dati oggettivi e misurabili (anche retroattivamente) così come le relative tipologie abitative.

Nell'analisi vengono considerate le **unità abitative** appartenenti alle seguenti classificazioni di stabili:

- Case mono- e plurifamiliari
- Condomini
- Stabili abitativi
- Stabili abitativi con spazi amministrativi o commerciali

Dal momento che la Città di Lugano presenta caratteristiche di mobilità uniche a livello cantonale è importante contestualizzare il concetto di occupazione/vuoto anche in base a questa peculiarità.

Una forte mobilità presuppone un alto grado di vuoto temporaneo che possa garantire fluttuazioni e sufficiente mercato. Risulta pertanto importante capire e valutare gli andamenti dell'occupazione nel tempo anche per potere relativizzare i dati (puramente statici) dei confronti a livello di statistiche cantonali.

Occupazione e movimenti

La *Tabella-1* mostra l'evoluzione del grado di occupazione delle unità abitative per trimestre a partire dal 2018.

Trimestre	Totale	Occupate	%	In Costruzione/Ristrutturazione
2018T1	38'812	33'674	86.8	880
2018T2	38'868	33'693	86.7	943
2018T3	38'983	33'732	86.5	863
2018T4	39'034	33'753	86.5	870
2019T1	39'099	33'757	86.3	840
2019T2	39'370	33'737	85.7	707
2019T3	39'440	33'723	85.5	725
2019T4	39'458	33'700	85.4	727
2020T1	39'573	33'660	85.1	723
2020T2	39'700	33'493	84.4	815
2020T3	39'743	33'573	84.5	871
2020T4	39'828	33'633	84.4	821

Tabella-1: Occupazione unità abitative per trimestre

Nell'arco di 3 anni la percentuale di occupazione di unità abitative decresce leggermente in virtù di un aumento del totale disponibile (+2.6%) e di una pressoché costante occupazione. Visto a livello

trimestrale, il corrispondente valore di vuoto è relativo e non tiene conto delle unità abitative disponibili sul mercato. Inoltre il vuoto espresso a questo livello non è sufficiente ad indicare il grado di permanenza del vuoto nel tempo per le medesime unità abitative.

Come dato aggiuntivo sono riportate le unità abitative fuori mercato, in fase di costruzione o ristrutturazione, non incluse nel totale disponibile in quanto non ancora agibili. Tale numero dà comunque l'idea delle attività edilizie in corso e ne mostra una certa regolarità nel tempo.

Nel totale delle unità abitative disponibili sono comunque incluse anche tutte le unità in stabili in procinto di entrare in fase di ristrutturazione, come pure quelle appena entrate nel mercato, che necessitano quindi di tempo per essere liberate o occupate, creando situazioni di vuoto temporaneo.

È importante sottolineare come la quantità di unità abitative a disposizione debba essere in linea con le dinamiche di movimento e migratorie delle città, profondamente diverse a livello cantonale. Come illustrato nella *Tabella-2* la Città di Lugano presenta un'alta dinamica migratoria, non solo con importanti flussi di arrivi e partenze, ma anche con movimenti interni significativi.

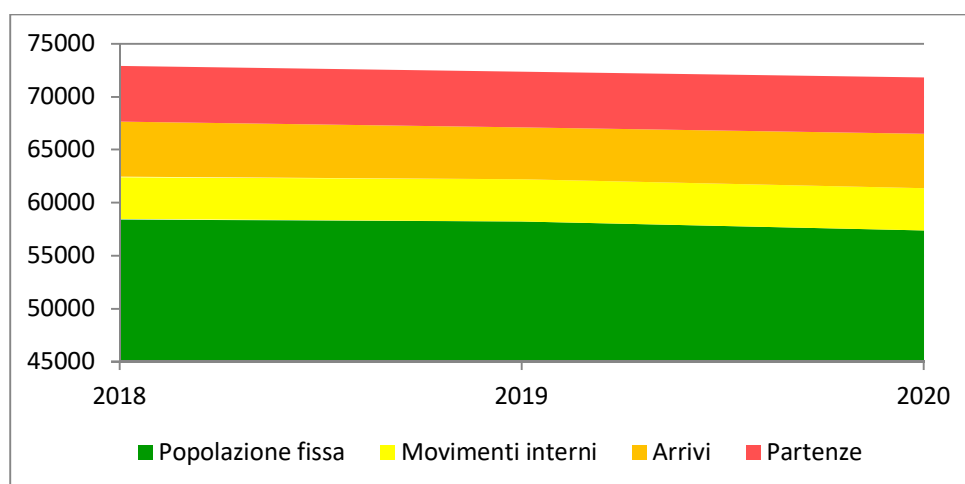


Tabella-2: Dinamica migratoria

Considerando in particolare i dati medi per gli ultimi 3 anni e un tasso medio di 2 persone per nucleo familiare si hanno annualmente:

- 4'000 movimenti interni (2'000 nuclei)
- 5'200 arrivi (2'600 nuclei)
- 5'300 partenze (2'650 nuclei)

La Città di Lugano conta dunque ca. 7'250 movimenti annuali su unità abitative, di cui 4'600 sono nuove allocazioni dovute ad arrivi e movimenti interni.

Considerando ad esempio il trimestre 2020T4, la disponibilità teorica risulta di 6'195 unità. In base ai movimenti medi trimestrali i nuovi arrivi e i movimenti interni necessiterebbero di 1'150 unità abitative libere sul mercato. Tenendo conto che le unità abitative liberate dalle 660 partenze non

sono tutte immediatamente sul mercato, è possibile stimare un fattore di ca. 1:6 tra domanda e offerta.

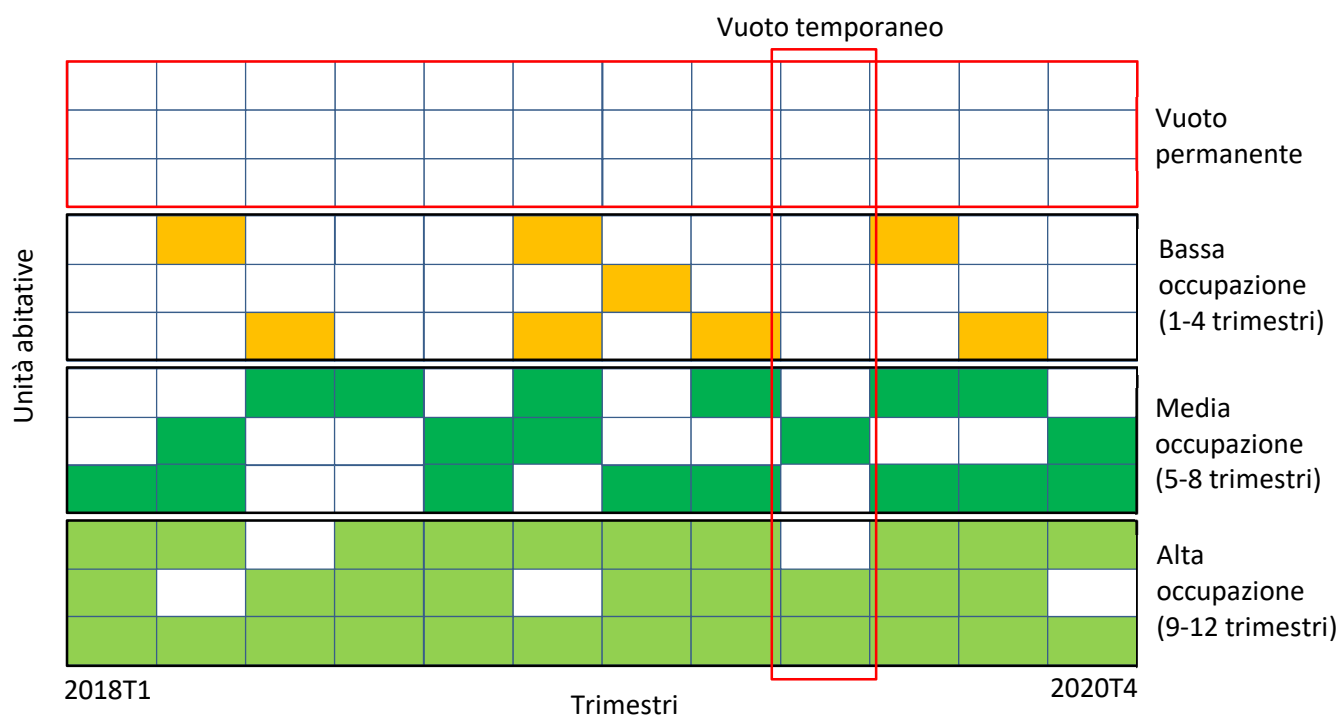
Dal momento che le unità liberate da partenze (fuori città o movimenti interni) non sempre vengono reintrodotti immediatamente sul mercato, viene generato di conseguenza un vuoto temporaneo non sfruttabile. Inoltre la scelta di nuovi appartamenti si basa su criteri soggettivi come la valutazione di zone, mercato e servizi: l'offerta deve forzatamente superare notevolmente la domanda e con l'alto tasso attuale di mobilità il ciclo di (ri)occupazione delle unità abitative necessita pertanto di un vuoto disponibile significativo.

Caratterizzazione del vuoto

I dati illustrati in precedenza derivano da estratti trimestrali dello stato di occupazione delle unità abitative e forniscono alcune macro-indicazioni di base sottolineando la necessità di un significativo vuoto temporaneo per bilanciare la dinamica dei movimenti, particolarmente marcata per la Città di Lugano.

Più nello specifico è utile caratterizzare l'occupazione considerandone l'andamento nel tempo. A questo scopo sono state analizzate tutte le unità abitative nell'arco di un triennio e sempre presenti dal 2018T1 al 2020T4 (escludendo quindi demolizioni o nuove costruzioni avvenute in questo periodo) così da ottenere per ogni unità il relativo grado di occupazione e identificare e differenziare il **vuoto permanente** dal **vuoto temporaneo** generato dalla frequenza di rioccupazione delle unità abitative.

Lo *Schema-1* illustra alcuni possibili andamenti dell'occupazione di unità abitative nel tempo e la ripartizione in 4 fasce di interesse dell'occupazione.



Schema-1: Grado di occupazione

Ripartizione temporale dell'occupazione

La *Tabella-3* illustra il grado di occupazione delle unità abitative ripartito nelle quattro fasce ed evidenzia come ca. il 90% delle unità sono soggette ad un'occupazione medio-alta nel tempo, mentre una minore percentuale, il 2.2%, l'occupazione è bassa. In quest'ultimo caso è possibile che si tratti di strutture entrate tardi sul mercato, rimosse temporaneamente, oppure soggette ad alti affitti o valori di vendita.

Occupazione	Trimestri	Unità abitative	non-PPP	PPP
nulla (vuoto)	0	3'065 (8%)	1'977 (64.5%)	1'088 (35.5%)
bassa	1-3	862 (2.2%)	525 (60.9%)	337 (39.1%)
media	4-8	3'005 (7.8%)	1'938 (64.5%)	1'067 (35.5%)
alta	9-12	31'599 (82%)	20'517 (64.9%)	11'082 (35.1%)

Tabella-3: Grado di occupazione

L'8% delle unità abitative risulta non occupato nel lungo termine, generando di conseguenza un vuoto permanente nel tempo. Da notare che nel totale ca. il 10% risultano essere residenze secondarie (312). Escludendo tale tipologia nella valutazione globale la percentuale di unità abitative vuote permanenti risulterebbe del 7.5%.

In base ai dati di competenza del Comune non è tuttavia possibile determinare le ragioni che portano alla non occupazione delle unità abitative senza ricorrere a indagini mirate interpellando puntualmente i proprietari e amministratori di case e stabili in questione.

Caratterizzazione del vuoto permanente

Analizzando in dettaglio le unità abitative risultanti vuote per lungo periodo (2'753, 7.5%, escluse le residenze secondarie) risultano le ripartizioni nelle quattro tipologie principali illustrate nella *Tabella-4*.

	Unità abitative	non in PPP	in PPP
Case Mono/Plurifamiliari	1'115 (40.5%)	1'021 (91.6%)	94 (8.4%)
Condomini	744 (27%)	24 (3.2%)	720 (96.8%)
Stabili	424 (15.4%)	339 (80%)	85 (20%)
Stabili abitativi Amm. Comm.	470 (17.1%)	402 (85.5%)	68 (14.5%)

Tabella-4: Tipologie unità abitative vuote

Si nota come nelle categorie “Condomini” la quasi totalità delle unità abitative vuote siano in proprietà (PPP). Si può ipotizzare che gran parte di esse non necessariamente siano sul mercato, ma potrebbero rientrare nella sfera delle proprietà personali o degli investimenti privati non mirati all’affitto a terzi o a vendita. Simile considerazione anche per la categoria “Case mono/plurifamiliari” dove di regola si tratta di case di proprietà di cui non è garantita la disponibilità sul mercato.

Per tutte le tipologie invece si dovrebbe comunque tenere conto di una percentuale di unità che non può rientrare nel mercato immobiliare dell’affitto per dimensioni, grado di abitabilità annuale e/o assenze di infrastrutture, o affittati come spazi accessori per uffici (sale riunioni, formazione e corsi, ospiti temporanei, ...).

È possibile per contro illustrare alcuni scenari per stimare l’effettivo impatto del vuoto permanente nella valutazione globale del vuoto, come illustrato nella *Tabella-5*.

	Unità abitative	Disponibilità sul mercato (%)										
		100	90	80	70	60	50	40	30	20	10	0
CasaMonoPluri	1'115	100	90	80	70	60	50	40	30	20	10	0
Condomini	744	100	90	80	70	60	50	40	30	20	10	0
Stabili	424	100	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Stabili Amm.Comm.	470	100	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
Disponibili	2'753	2'753	2'522	2'337	2'151	1'965	1'779	1'593	1'407	1'221	1'035	849
Vuoto permanente (%)		7.5	6.9	6.4	5.9	5.4	4.9	4.4	3.9	3.3	2.8	2.3

Tabella-5: Stima del vuoto permanente

Lo scenario estremo e obiettivamente meno realistico verte su tutte le unità abitative disponibili sul mercato al 100% per un vuoto globale massimo del 7.5%. Per contro, ipotizzando una disponibilità sul mercato del 95% delle unità abitative in stabili generici e variando la percentuale di disponibilità di “Condomini” e “Case mono/plurifamiliari” si nota come le percentuali di queste ultime comprese tra 0% e il 50% diano un’incidenza sul vuoto totale fra il 2.3% e il 4.9%.

Tali valori, considerando in aggiunta come “vuoto” anche il grado di occupazione “basso” del 2.2% (illustrato nella *Tabella-3* e comprendente anche di unità fuori mercato), manterrebbero la stima del vuoto in linea con i valori statistici censiti a livello cantonale anche per altri comuni.

Tipologia delle unità abitative vuote

La *Tabella-6* illustra la ripartizione per numero di locali delle unità abitative considerabili vuote (bassa occupazione e vuoto permanente).

Locali	Bassa occupazione		Vuoto permanente	
	Unità	%	Unità	%
1	124	13.9	444	13.9
2	214	24.0	816	25.6

3	269	30.2	927	29.1
4	183	20.5	607	19.0
5	60	6.7	236	7.4
6+	42	4.7	157	4.9

Tabella-6: Ripartizione per nr. di locali

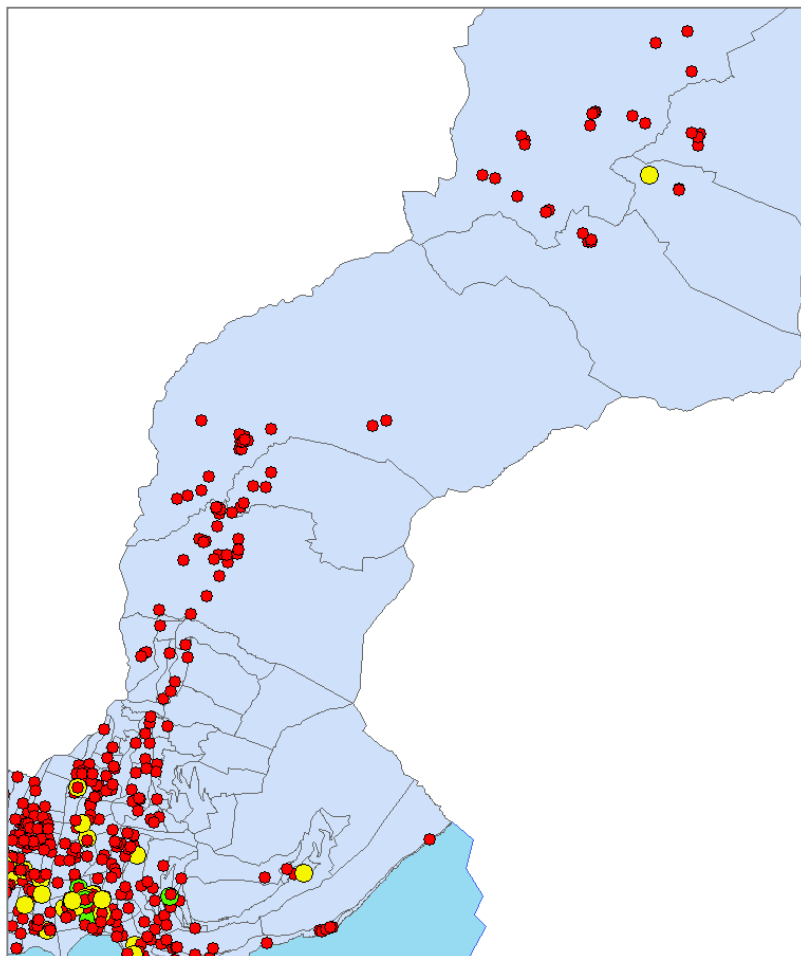
La distribuzione risulta simile per entrambe le categorie con ca. il 40% delle unità abitative vuote di piccole dimensioni (1-2 locali, tipicamente per persone singole) ed il 50% di medie dimensioni (3-4 locali, piccoli nuclei familiari). La percentuale residua di vuoto relativa ad unità abitative di grandi dimensioni (5-6+ locali) è di ca. il 10%.

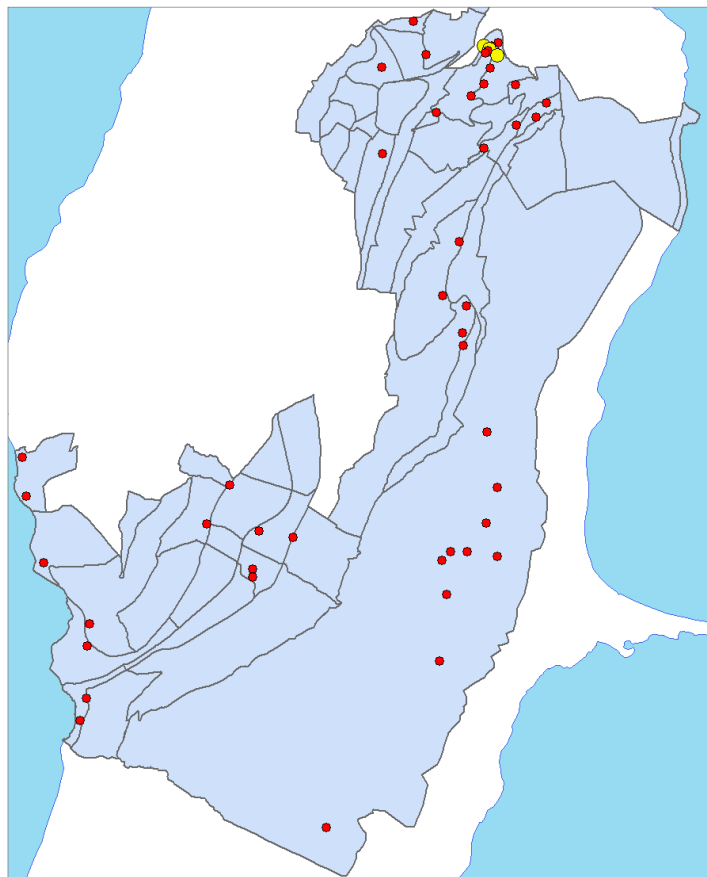
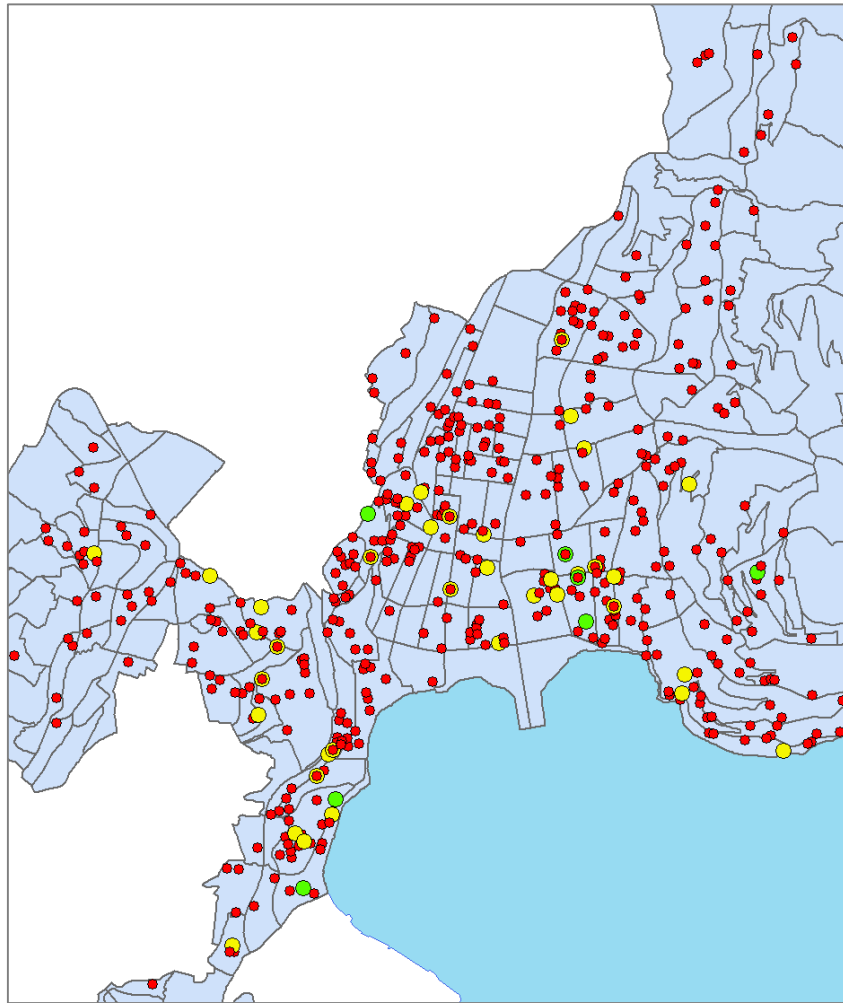
Geolocalizzazione delle unità abitative vuote

Nelle seguenti immagini sono illustrate le abitazioni a bassa occupazione triennale presenti sul territorio:

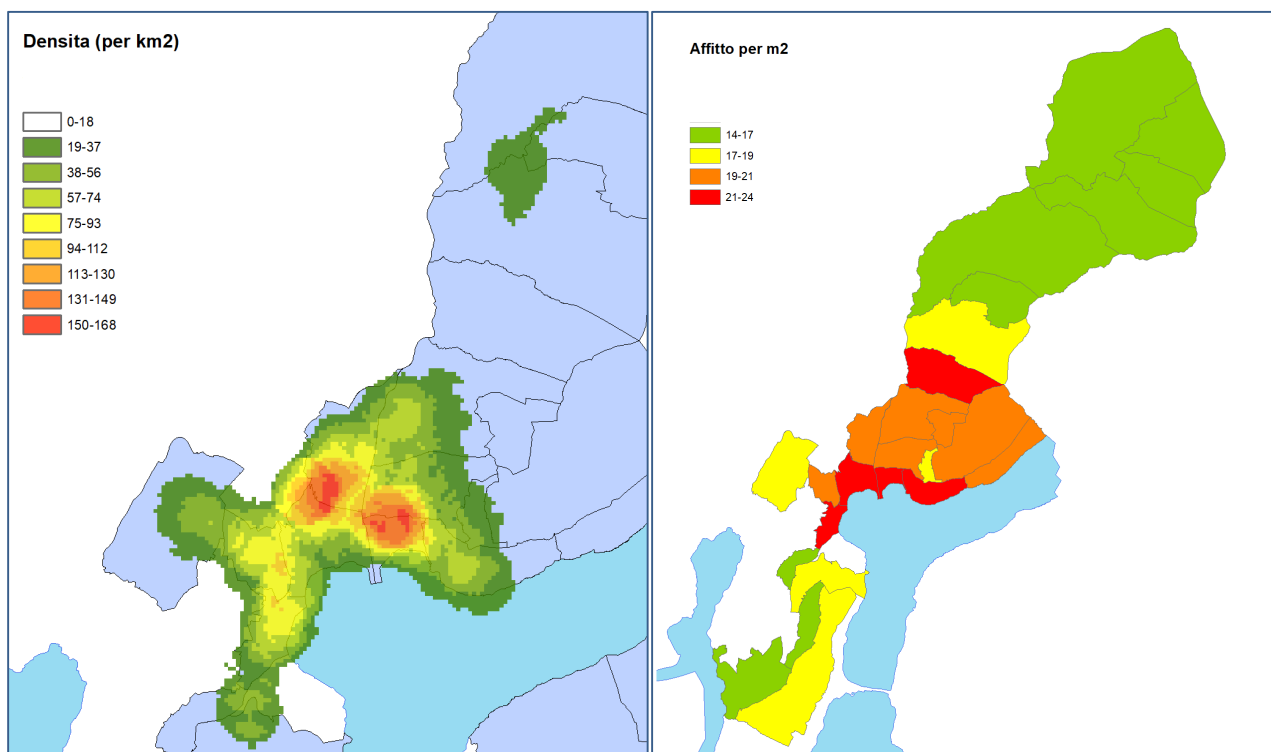
- rosso: occupazione per 1 trimestre
- giallo: occupazione per 2 trimestri
- verde: occupazione per 3 trimestri

Le unità libere negli stessi stabili risultano sovrapposte nella mappa.





Nelle seguenti immagini sono rappresentate le densità degli appartamenti vuoti per km² e gli affitti medi in fr/m² per quartiere (dati 2016).



Relativamente ai prezzi d'affitto al metro quadro i dati indicano come essi diminuiscano progressivamente dal centro della città fino ai quartieri più periferici. A tal proposito nello specifico i quartieri con il prezzo d'affitto al metro quadro più elevato sono Centro, Cassarate, Castagnola, Loreto e Davesco-Soragno; a seguire troviamo i quartieri residenziali centrali (Molino Nuovo, Viganello, ...), mentre quelli con un prezzo inferiore sono quelli nella periferia nord e sud della città. La seguente figura mostra l'evoluzione temporale del prezzo d'affitto al metro quadro dal 2004 al 2016.

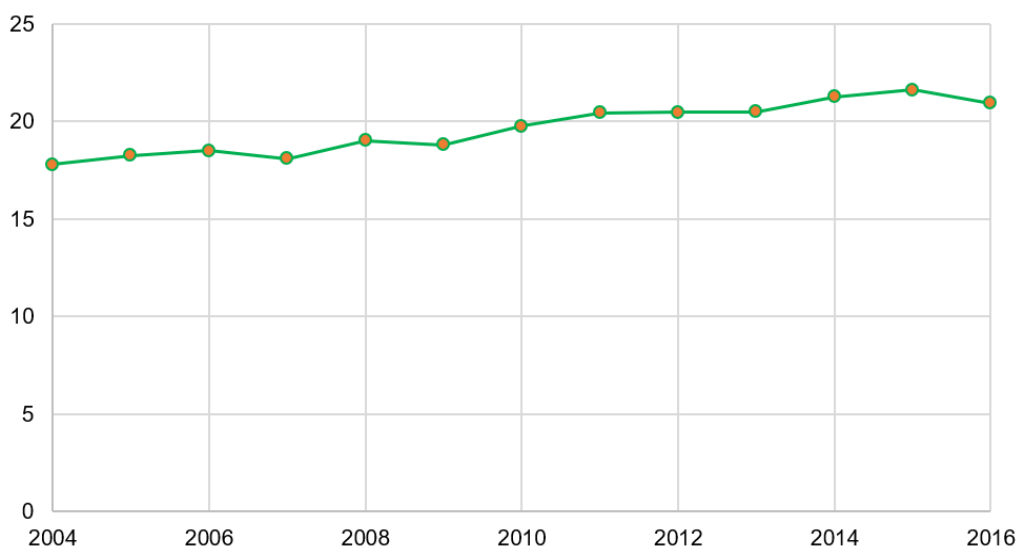


Tabella-5: Evoluzione prezzi d'affitto al m²

In media i prezzi d'affitto al metro quadro sono aumentati nell'arco temporale che va dal 2004 al 2016, passando da una media di 17.78 CHF/m² nel 2004 a 20.93 CHF/m² nel 2016. L'evoluzione è stata pressoché stabile nel tempo, registrando un costante seppur non marcato aumento.

Non vengono per contro illustrate le unità abitative permanentemente vuote in quanto non è possibile differenziare quelle disponibili all'affitto o vendita da quelle in proprietà e mantenute fuori mercato.

Conclusione

A livello amministrativo non è possibile (e nemmeno richiesto al livello di legge) determinare lo stato di abitazioni private per quanto attiene alla loro disponibilità sul mercato dell'affitto o della vendita. L'Ustat si fa carico di raccogliere annualmente i dati dai Comuni relativi al vuoto e procede con censimenti ai proprietari per valutare lo stato delle unità abitative e stimare il grado di vuoto.

In assenza di tali dati il Servizio statistica urbana ha analizzato i dati disponibili e gestiti operativamente dai Servizi preposti per valutare il grado di occupazione nel tempo delle unità abitative ed illustrare con maggior chiarezza le dinamiche relative all'alloggio nella Città di Lugano.

La Città deve potere garantire un mercato dell'alloggio in linea con la richiesta derivante dalla sua forte dinamica migratoria per arrivi, partenze e movimenti interni. A tale fine un vuoto temporaneo significativo deve essere forzatamente presente nel territorio.

Per far fronte ai ca. 7'250 movimenti annuali (nuclei) di cui ca. 4'600 "nuove" allocazioni di unità abitative il valore di vuoto disponibile a livello di mercato deve essere ragionevolmente almeno tra il 5% e 10% della disponibilità. La forte attività migratoria si ripercuote sulla suddivisione del vuoto, che è sì presente ma per una grande parte fluttua regolarmente nelle unità abitative (uscite e tempo di riallocazione per nuove entrate).

Ca. l'82% delle unità abitative è soggetta a un grado di occupazione nel tempo alta (66%-100%) e ca. l'8% ad una occupazione media (33%-66%). Una bassa percentuale di occupazione nel tempo invece tocca ca. il 2.2% delle unità e potrebbe essere una prima indicazione di vuoto, potendone escludere le unità fuori mercato.

Le rimanenti unità (ca. l'8% del totale, 7.5% senza residenze secondarie) risultano pertanto permanentemente vuote. Per una parte significativa di esse si tratta di case mono- e plurifamiliari e appartamenti di proprietà, non necessariamente quindi disponibili sul mercato dell'affitto o vendita. Allo stato attuale, senza indagini puntuali e mirate, non è possibile differenziare e quantificare tali strutture, ma solo stimare dei valori di vuoto residui.



MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 10800

concernente la costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente sulla particella 498 RFD di Lugano sezione Lugano a favore della Cooperativa di abitazione Vivere Lambertenghi e richiesta di un credito di fr. 280'000.-- (IVA compresa) per la demolizione delle strutture esistenti

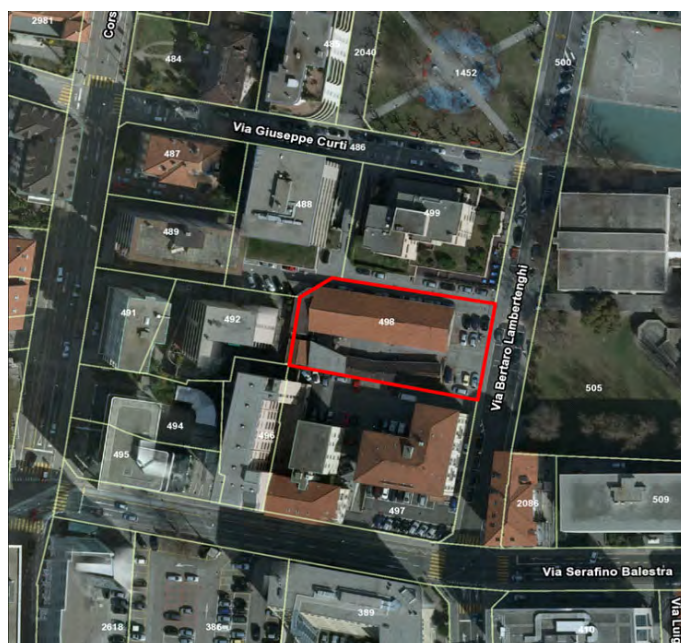
Lugano, 2 giugno 2021

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signora Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

a fine 2019 il Municipio ha indetto un concorso per l'assegnazione del diritto di superficie del terreno comunale di via Lambertenghi 3 (mappale 498 RFD di Lugano sezione Lugano), destinato alla realizzazione di attività commerciali e artigianali non moleste e compatibili con la residenza (al piano terreno) e di alloggi (abitazioni primarie) a pigione moderata (ai piani superiori) e la relativa gestione.

Il concorso è scaduto il 30 novembre 2020 e, con risoluzione municipale del 25 febbraio 2021, l'Esecutivo, sulla base del parere espresso dal gruppo di lavoro incaricato di valutare le offerte, ha designato quale vincitrice la cooperativa di abitazione "Vivere Lambertenghi"; un ente di pubblica utilità, costituito su iniziativa del sindacato OCST, dell'Associazione GenerazionePiù e da privati interessati al tema degli alloggi a pigione moderata a Lugano.



1. Introduzione

La Città di Lugano ha un portafoglio di immobili di reddito composto da ca. 320 appartamenti, per una superficie locativa di ca. 23'000 m².

Per questi appartamenti lo sfitto non è mai stato un vero problema anche perché, grazie a una politica di investimenti contenuti, è stato possibile mantenere i canoni di locazione molto al di sotto dei canoni di mercato (ca. 170.-- fr./m² annuo medio).

Gli appartamenti vengono assegnati sulla scorta del “Regolamento per l’assegnazione degli alloggi di proprietà del Comune di Lugano” del 7 ottobre 2019, che definisce che "gli alloggi comunali sono destinati alla residenza primaria. Nel determinare la precedenza nell'assegnazione il Municipio tiene conto dell'urgenza e della data della richiesta, del reddito, della sostanza e della composizione della famiglia del richiedente". Il Regolamento, inoltre, determina tutti i requisiti necessari per poter beneficiare di un alloggio comunale, il reddito determinante e il tasso di occupazione (art. 7).

L’apertura del concorso per il diritto di superficie sul mappale 498 rappresenta una delle misure intraprese dal Municipio al fine di agevolare l’accesso alla pigione sostenibile, sollecitando la costituzione di cooperative per l’alloggio e enti di pubblica utilità che abbiano quale obiettivo una politica attiva a favore delle abitazioni a pigione accessibile.

Il Municipio si augura dunque di contribuire a dare avvio a future iniziative analoghe e considera questo primo e riuscito esempio come un ulteriore tassello per il promovimento dell’alloggio in Città, in sinergia con altre misure come l’elaborazione del Piano direttore comunale, il MMN. 10215 per la manutenzione straordinaria degli stabili di reddito (che ha la finalità di intraprendere azioni concrete e rapide per conservare in buono stato gli alloggi di proprietà della Città, mantenendo, nel contempo, gli affitti a livelli accessibili), gli studi fattibilità su alcuni comparti (ex Spohr Pregassona, ex PTT Viganello, via al Chioso Cassarate, comparto via Trevano / via Torricelli) che avranno quale obiettivo la verifica del potenziale di queste aree, promuovendo il concetto di crescita urbana sostenibile attraverso lo sviluppo centripeto, la densificazione qualitativa del tessuto urbano centrale e la creazione di quartieri che favoriscano la mescolanza e la coesione sociale.

2. Mappale 498 Lambertenghi - descrizione del fondo

La particella no. 498 RFD Lugano Sezione Lugano ha una superficie di 1'558 m² ed è inserita nella zona R7 del Piano regolatore del Comune.

I parametri edilizi applicabili a questa zona sono i seguenti:

- la zona è destinata alla residenza, agli uffici, alle attività commerciali, di servizio e turistiche;
- l’altezza massima delle costruzioni è di 22.70 m;
- l’indice di sfruttamento massimo è di 1.6;
- l’indice di occupazione è del 40%;

- il 30% della superficie edificabile netta (SEN) deve essere mantenuta libera da costruzioni e deve consistere in un'area verde unitaria, direttamente accessibile dagli edifici alla quale è annessa e non essere pavimentata, ma mantenuta a prato o a giardino;
- la distanza minima di un edificio dal confine è di 7.00 m. La distanza si riduce a 6 m qualora l'altezza dell'edificio non superi i 19.70 m.

3. Cooperativa di abitazione “Vivere Lambertenghi”

La Cooperativa di abitazione “Vivere Lambertenghi” si è costituita quale ente di pubblica utilità nell'ottobre del 2020 su iniziativa del sindacato OCST e di diversi Enti di pubblica utilità e a carattere sociale (Associazione GenerazionePiù), oltre che da diversi privati cittadini interessati al tema degli alloggi a pigione sostenibile nella Città di Lugano. I vari membri dell'associazione portano diverse esperienze e competenze che assicurano che il progetto sarà realizzato e gestito conformemente alle aspettative del Municipio.

La cooperativa si avvale infatti di consulenti competenti sia nell'organizzazione di concorsi di architettura che nell'edificazione e nella gestione di stabili residenziali e a pigione moderata. Inoltre, annovera tra i soci il sindacato OCST che, dal 1987, ha avviato una politica di impegno a favore delle abitazioni a pigione moderata.

Di seguito quattro esempi di realizzazioni rappresentative:

- costruzione di un edificio di abitazione di 15 appartamenti a Bodio, realizzato nel 1978 e mantenuto e gestito a favore di famiglie a reddito modesto fino al 2013;
- costruzione di un edificio di abitazione di 4 appartamenti sussidiati a Faido, realizzato nel 1989 e mantenuto e gestito a favore di persone e famiglie a reddito modesto fino al 2018;
- costruzione di una palazzina di 6 appartamenti sussidiati a Mendrisio nel 1990 e ancora oggi mantenuta e gestita con affitti moderati
- costruzione di un edificio a funzione mista, residenziale e amministrativo, denominato “Casa del Popolo” a Lugano, progettato e realizzato nel 1971 all'Arch. Tita Carloni, mantenuto ancora oggi. Questo edificio è un ottimo esempio di integrazione nei suoi contenuti: ospita nei suoi 6 piani diverse attività, come un centro professionale, un servizio sociale per i cittadini, un piccolo albergo, una grande sala riunioni condivisa, un bar e negli ultimi due piani una nuova residenza protetta per donne anziane e/o invalide.

4. Il progetto

La proposta della cooperativa è risultata convincente sia per i concetti di qualità architettonica, ambientale e socioeconomica espressi, sia per il potenziale di miglioramento suggerito per il tessuto urbano del quartiere. Il progetto promuove infatti la convivenza tra diverse fasce di popolazione (famiglie con figli, giovani e anziani), favorendo l'integrazione generazionale.

Il progetto vincitore prevede la realizzazione di un edificio di 7 piani con 25 appartamenti tra i 55 e i 100 m² (dai 2 ai 5 locali), inserito armoniosamente nel contesto circostante e con un tetto verde praticabile. Il piano terra sarà riservato a spazi per attività commerciali e di artigianato: i locali saranno occupati dalle associazioni partner, da un nuovo centro diurno per anziani (che svolgerà anche la funzione di “custode sociale”), da un bar e dall’asilo nido ‘Piccoli Passi’ per bambini fino a 3 anni, (oggi situato in via Lambertenghi 1). Non da ultimo, il progetto prevede la realizzazione di un giardino condominiale aperto agli abitanti del quartiere su un terreno attiguo di proprietà del sindacato OCST: ciò permetterà di riorganizzare gli spazi esterni del comparto, riqualificando un’area urbana oggi adibita a parcheggio.

Per la realizzazione del nuovo edificio, la Cooperativa di abitazione Vivere Lambertenghi dovrà bandire un concorso di architettura coordinato con i servizi della Città, che preveda standard energetici elevati e attenti alla sostenibilità ambientale, tra cui materiali ecosostenibili, impianto di riscaldamento con sistema a pompa di calore con captazione dell’acqua di falda, pannelli fotovoltaici e collettori solari.

5. Nel merito della costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente

Come d’uso in questi casi, le parti hanno sottoscritto una convenzione di impegno alla costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente, allegata al presente messaggio. La stessa riprende, e non poteva essere altrimenti, le condizioni poste dal capitolato di concorso.

Il diritto di superficie avrà una durata di 53 anni a partire dalla data di iscrizione a Registro fondiario. Questa dovrà aver luogo entro 90 giorni dalla crescita in giudicato della licenza edilizia per l’edificazione dello stabile. La durata considera il tempo necessario per l’edificazione, durante il quale l’edificio non produrrà reddito.

La modalità di calcolo del canone dovuto dalla superficiaria a partire dalla conclusione dei lavori di edificazione è dettagliatamente descritta dall’art. 9 della convenzione. L’importo di fr. 40'180.- annui è da considerare estremamente favorevole e consentirà alla cooperativa di proporre delle pigioni contenute, nel rispetto dello scopo perseguito dal Comune. Il finanziamento da parte del Comune non supererà l’importo indicato dall’art. 2 cpv. 1 LCPubb; la beneficiaria non sarà quindi assoggettata, quale committente, alla legge in questione.

L’assegnazione degli alloggi dovrà avvenire applicando per analogia i criteri fissati dal Regolamento sull’assegnazione degli alloggi di proprietà del Comune di Lugano.

Alla scadenza del diritto di superficie, se lo stesso non verrà rinnovato, il Comune corrisponderà un’indennità alla superficiaria, corrispondente al valore reale della costruzione calcolato il giorno della riversione.

Le altre condizioni riportate nella convenzione sono quelle solitamente in uso.

6. Demolizione delle strutture esistenti: preventivo di spesa

Come indicato nel bando di concorso e nell'atto di costituzione del diritto di superficie, il fondo "verrà consegnato al vincitore del concorso e beneficiario del diritto di superficie libero da costruzioni entro la data di iscrizione a Registro Fondiario del diritto di superficie".

A causa delle attività svolte in passato sul sedime, stazione di servizio e officina meccanica, lo stesso risulta iscritto al catasto cantonale dei siti contaminati. Per questo motivo, prima della demolizione degli edifici, si dovrà chiarire la situazione e la presenza di contaminazione del terreno ai sensi dell'Ositi, con una serie di indagini che, dopo aver identificato le attività e le utilizzazioni svolte sul sito, individuino le sostanze pericolose per l'ambiente e localizzino i loro luoghi d'impiego, stimino la quantità di sostanze nocive presenti, identifichino e delimitino le zone che potrebbero essere inquinate da sostanze nocive, accertando se sono stati eventualmente colpiti beni da proteggere.

Dall'analisi storica eseguita emerge che tra il 1950 e il 1980 ca. il sedime è stato utilizzato come officina meccanica e stazione di servizio della azienda elettrica delle Aziende Industriali di Lugano (AIL SA). L'officina era munita di lavaggio veicoli e fossa. La stazione di servizio era dotata di due cisterne, benzina (con piombo) e diesel. Il capannone principale era adibito a parcheggi per i veicoli di servizio. Sul sito vi era anche una cabina di trasformazione delle AIL (in seguito demolita).

Nel 1980 il sito è stato adibito al solo parcheggio di auto, funzione attiva ancora oggi.

I risultati dell'indagine preliminare sono stati sottoposti alle autorità cantonali (Sezione della protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo) che ha identificato i settori sensibili del sedime che dovranno essere sottoposti a verifica tramite carotaggi e prelievi.

Il preventivo di spesa per la demolizione degli immobili e delle strutture esistenti sul mappale 498 comprende dunque anche la bonifica dalle sostanze nocive.

Opera		Importo
Indagini preliminari (indagine tecnica e sondaggi)	fr.	40'000.00
Bonifica terreno	fr.	120'000.00
Demolizione edifici e strutture esistenti	fr.	100'000.00

TOTALE PARZIALE IVA ESCLUSA	fr.	260'000.00
IVA 7.7 %	fr.	20'020.00
Arrotondamento	fr.	-20.00

TOTALE IVA INCLUSA	fr.	280'000.00
		=====

7. Conclusioni

Sulla scorta dei risultati del concorso indetto per l'assegnazione del diritto di superficie del terreno comunale di via Lambertenghi 3 (mappale 498 RFD di Lugano sezione Lugano), destinato alla realizzazione di attività commerciali e artigianali (al piano terreno) e di alloggi (abitazioni primarie) a pigione moderata (ai piani superiori), il Municipio invita codesto Onorando Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. È approvata la convenzione di impegno tra il Comune di Lugano e la Società cooperativa di abitazione Vivere Lambertenghi relativa alla costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente sulla particella 498 RFD di Lugano.
2. Il Municipio è autorizzato a procedere alla costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente nei temi e nei modi previsti dalla convenzione.
3. È concesso un credito di fr. 280'000.-- (IVA compresa) per le opere di demolizione e di bonifica del sedime.
4. I crediti saranno adeguati alle dimostrate variazioni dell'indice dei costi di costruzione.
5. La spesa sarà caricata a bilancio comunale, beni amministrativi, e ammortizzata in conformità di quanto previsto dalla LOC e dal Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni.
6. Il credito decade se non utilizzato entro il 31 dicembre 2024.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  Il Segretario:

Avv. M. Bonadoni  R. Bregy



Ris. mun. 02/06/2021

CONVENZIONE D'IMPEGNO ALLA COSTITUZIONE DI UN DIRITTO DI SUPERFICIE PER SÉ STANTE E PERMANENTE SULLA PART. NO. 498 RFD DI LUGANO SEZIONE LUGANO

Premesso:

che il Comune di Lugano ha indetto un concorso per l'assegnazione di un diritto di superficie per sé stante e permanente sulla part. no. 498 RFD di Lugano Sezione Lugano per la realizzazione di uno stabile destinato ad attività commerciali e artigianali (piano terreno) e ad alloggi primari a pigione moderata (piani superiori);

che con risoluzione del 25 febbraio 2021 il Municipio di Lugano ha deciso l'aggiudicazione del diritto di superficie per sé stante e permanente alla Società Cooperativa di abitazione Vivere Lambertenghi, con sede a Lugano;

che la risoluzione 25 febbraio 2021 non è stata oggetto di ricorso ed è pertanto cresciuta in giudicato;

che occorre ora darle seguito e procedere alla costituzione del diritto di superficie per sé stante e permanente, previo coinvolgimento del Consiglio Comunale di Lugano,

tra

il **Comune di Lugano**, rappresentato dal Municipio e per esso dal Sindaco avv. Marco Borradori e dal Segretario comunale Robert Bregy

da una parte

e

la **Società cooperativa di abitazione Vivere Lambertenghi**, via S. Balestra 19, Lugano, rappresentata dai co-presidenti Cataldo Ragusa e Marco Treichler

dall'altra parte

si stipula la seguente convenzione di impegno a sottoscrivere un successivo atto pubblico di costituzione di diritto di superficie per sé stante e permanente.

1. **Oggetto e delimitazione del diritto di superficie**

Il Comune di Lugano si impegna a costituire in favore della Società cooperativa di abitazione Vivere Lambertenghi (in seguito "superficiaria") una servitù di diritto di superficie per sé stante e permanente, da intavolare a Registro Fondiario in conformità degli art. 675 e 779

CC sulla part. no. 498 RFD di Lugano Sezione Lugano, in via Bertaro Lambertenghi (contornata in colore rosso nella planimetria allegata alla presente convenzione quale inserto A).

2. Intavolazione, validità e durata del diritto di superficie

- 2.1 Il diritto di superficie sarà costituito nella forma per sé stante e permanente ai sensi dell'art. 779 cpv. 3 CCS e verrà intavolato quale fondo a RF giusta gli art. 655 cpv. 2 e 943 cpv. 1 cifra 2 CCS e l'art. 22 dell'Ordinanza sul registro fondiario ed assumerà una propria intavolazione con foglio proprio secondo il piano di mutazione che verrà allestito dal geometra revisore.
- 2.2 La sottoscrizione del contratto di costituzione del diritto di superficie e l'iscrizione a Registro Fondiario avranno luogo entro 90 giorni dalla crescita in giudicato della licenza edilizia per la costruzione dello stabile di cui al punto 3.1 della presente. Fino alla sottoscrizione del contratto varranno le condizioni del presente capitolato e della decisione di aggiudicazione del Municipio.
- 2.3 Il trapasso del possesso avrà luogo con l'iscrizione a Registro Fondiario. Il fondo verrà consegnato libero da costruzioni.
- 2.4 Il diritto di superficie avrà una durata di 53 anni, con inizio al momento dell'iscrizione a Registro fondiario, immediatamente dopo la crescita in giudicato della licenza edilizia. Entro dieci anni dalla scadenza, le parti potranno concordare un eventuale prolungamento del diritto di superficie alle condizioni che saranno stabilite a quel momento. In ogni caso, stanti le attuali norme legali, l'eventuale prolungamento dovrà essere approvato dal Consiglio Comunale di Lugano.

3. Scopo, estensione ed effetti del diritto di superficie

- 3.1 Scopo del diritto di superficie sarà di costruire, mantenere ed usare sulla superficie oggetto del diritto uno stabile destinato ad attività commerciali e artigianali non moleste e compatibili con la residenza al piano terreno e ad alloggi primari a pigione moderata ai piani superiori. Tutte le spese connesse con la costruzione e la gestione dello stabile saranno a carico della superficiaria.
- 3.2 Il cambiamento di destinazione e di attività sul fondo oggetto del diritto di superficie sarà possibile solo con il preventivo accordo del proprietario del fondo e nel rispetto delle norme di piano regolatore.
- 3.3 La cessione a terzi del diritto di superficie sarà possibile solamente con il preventivo accordo del Comune di Lugano proprietario del fondo. In caso di cessione, il superficiario dovrà comunicare al Comune di Lugano le condizioni della cessione. L'acquirente dovrà in ogni caso assumere tutti i diritti e gli obblighi derivanti dal contratto con la superficiaria. Sono riservate ulteriori verifiche e richieste da parte del Comune di Lugano. Le medesime condizioni varranno in caso di fusione da parte della superficiaria con altri enti o società.

- 3.4 Conformemente all'art. 682 cpv. 2 CCS, le parti avranno reciprocamente il diritto di prelazione verso chiunque acquisti il diritto di superficie, rispettivamente verso chiunque acquisti il fondo.

4. Concorso di architettura

- 4.1 La superficiaria dovrà indire un concorso di architettura secondo la norma SIA 142. Il concorso sarà di principio aperto. Almeno un rappresentante del Comune farà parte della giuria, di principio composta da cinque membri. I costi del concorso di architettura saranno a carico della superficiaria, eccetto gli onorari per i rappresentanti del Comune.
- 4.2 Il concorso di architettura dovrà essere avviato di principio entro sei mesi dalla crescita in giudicato della decisione del Consiglio Comunale di concessione del diritto di superficie. La domanda di costruzione dovrà poi essere inoltrata entro un anno dalla scelta del progetto a seguito del concorso. L'inizio dei lavori dovrà aver luogo entro un anno dalla crescita in giudicato della licenza edilizia e l'entrata in esercizio della costruzione dovrà aver luogo entro due anni dall'inizio dei lavori.
- 4.3 L'esito del concorso di architettura dovrà essere compatibile con i criteri di assegnazione del diritto di superficie e con le disposizioni della presente convenzione, segnatamente dovranno essere rispettati i limiti previsti del canone di locazione.

5 Edificazione

- 5.1 La superficiaria sarà tenuta ad eseguire tutte le necessarie misurazioni e rilievi come pure a posare le modine nell'ambito della domanda di costruzione.
- 5.2 La superficiaria garantisce una buona qualità della costruzione.
- 5.3 La nuova costruzione dovrà inserirsi in modo corretto nel contesto urbanistico, proporre dei concetti energetici innovativi ed essere realizzata a costi sostenibili.
- 5.4 Tutti gli alloggi dovranno essere accessibili a persone con difficoltà motorie (carrozzelle, passeggini, deambulatori) e tutti gli spazi comuni dello stabile (atri, corridoi, ascensori, ecc.) dovranno essere dimensionati secondo l'art. 30 LE e nel rispetto della Legge sui disabili (LDis).
- 5.5 D'intesa con il Comune, la superficiaria costituirà una commissione tecnica di costruzione (di cui farà parte un rappresentante del Comune), che seguirà la realizzazione dell'opera e ne controllerà i costi.

6. Assegnazione degli alloggi

L'assegnazione degli alloggi dovrà avvenire applicando per analogia i criteri fissati dal Regolamento sull'assegnazione degli alloggi di proprietà del Comune di Lugano, del 7

ottobre 2019. Gli stessi non dovranno tuttavia essere di ostacolo alla piena occupazione dello stabile.

7. Pigioli

La superficiaria deve garantire per l'intera durata del diritto di superficie il contenimento delle pigioni entro i limiti proposti con l'offerta e considerati per l'aggiudicazione (riservati gli adeguamenti ammessi dalla legge). Un eventuale superamento di questo limite per nuove locazioni potrà essere concordato tra le parti solo dopo il quindicesimo anno di durata del diritto di superficie.

8. Diritto di informazione

- 8.1 Oltre a quanto convenuto al punto 5.5 viene garantito al Comune di Lugano, per il tramite del Dicastero Immobili, il diritto di chiedere in ogni momento informazioni sull'evolvere della procedura, sia nella fase di elaborazione dei progetti, che di esecuzione dell'opera e di gestione della stessa.
- 8.2 La superficiaria presenterà al Comune di Lugano tutta la documentazione relativa al progetto definitivo così come al progetto esecutivo e ad ogni altro documento pertinente.
- 8.3 Al termine dei lavori, la superficiaria dovrà consegnare al proprietario copia della documentazione concernente l'edificio (piani conformi all'eseguito).
- 8.4 Ogni qualvolta la superficiaria interverrà sull'edificio dovrà informare il proprietario e rispettare le condizioni come ai punti precedenti.

9. Canone

- 9.1 Il canone del diritto di superficie viene fissato considerando un valore del terreno di CHF 4'012'000.- (valutazione 12 settembre 2017 del perito Vittorio Malinverni che già considera la destinazione ad alloggi a pigione moderata) al quale viene applicato un tasso di interesse dell'1.5%. L'importo annuo ottenuto (CHF 60'180.-) viene ridotto di CHF 20'000.-. Ciò determina un canone annuo di CHF 40'180.- (CHF 25.78 / mq).
- 9.2 Il canone dovrà essere pagato anticipatamente entro il 31 gennaio di ogni anno per l'anno di riferimento, la prima volta pro rata dalla conclusione dei lavori, in ogni caso entro tre anni dall'iscrizione a Registro fondiario del diritto di superficie.
- 9.3 Il canone sarà aggiornato ogni 5 anni all'indice del costo della vita a partire dal 1. gennaio del diciassettesimo anno di durata del diritto di superficie, ritenuto quale indice base quello del 1. gennaio dell'anno precedente.
- 9.4 Nel caso in cui nel corso della durata del diritto di superficie dovessero essere modificate le circostanze in base alle quali è stato fissato il canone iniziale (ad esempio aumento delle

capacità edificatorie) ed il superficiario ne usufruisca, il Comune di Lugano potrà rivedere il canone del diritto di superficie.

- 9.5 Ritenuto come il finanziamento da parte del Comune (costituito dalla riduzione del canone annuo moltiplicata per il numero degli anni di pagamento dello stesso) non supererà l'importo indicato all'art. 2 cpv. 1 LCPubb, la beneficiaria del diritto di superficie non sarà assoggettata, quale committente, alla legge in questione.

10. Garanzia

- 10.1 A garanzia del pagamento del canone del diritto di superficie, la superficiaria dovrà consegnare al Comune di Lugano, contestualmente alla firma del contratto di costituzione del diritto di superficie, una garanzia bancaria irrevocabile ed esigibile a prima richiesta, con scadenza contemporanea a quella del diritto di superficie per un importo pari a tre annualità del canone stesso.
- 10.2 Nel caso in cui, a seguito di pagamenti da parte della banca, la garanzia dovesse essere utilizzata parzialmente o totalmente nel periodo di durata del diritto di superficie, la superficiaria si impegna a ricostituire immediatamente la garanzia fino a concorrenza dell'importo iniziale.

11. Ipoteche e ammortamento

- 11.1 La superficiaria è autorizzata a gravare il fondo oggetto del diritto di superficie sino all'importo massimo corrispondente all'90% del valore reale delle costruzioni, escluso il valore del terreno.
- 11.2 La superficiaria si obbliga verso il Comune di Lugano ad ammortizzare l'aggravio in ragione di almeno l'1% all'anno in modo che alla scadenza del diritto di superficie l'aggravio risulti ridotto almeno del 50%. Dovrà comunque sempre esservi un rapporto corretto ed economicamente sostenibile tra il valore reale delle costruzioni e l'aggravio. La superficiaria si obbliga pure verso il Comune di Lugano a comunicare regolarmente, ogni anno, l'ammontare del debito ipotecario in rapporto al valore della costruzione (tramite, ad esempio, dichiarazione dell'istituto bancario). Rimangono riservati eventuali aggravii dovuti ad aiuti sulla base della Legge sulla promozione dell'alloggio, il cui rapporto con il valore della costruzione (nella misura in cui supererà l'80%) dovrà essere approvato dal proprietario del fondo.

12. Manutenzione, spese accessorie e pubblici tributi

- 12.1 La superficiaria si impegna a mantenere secondo le regole dell'arte l'edificio costruito, a conservarlo sempre in buono stato e ad assicurarlo al suo valore venale.

- 12.2 Ad eccezione della manutenzione ordinaria, eventuali interventi di manutenzione straordinaria ed eventuali nuovi investimenti dovranno essere preventivamente approvati dal proprietario del fondo.
- 12.3 Tutti i tributi pubblici connessi con la costruzione, comprese le tasse di allacciamento alla canalizzazione e all'acqua potabile, saranno a carico del superficiario, come pure tutte le imposte e tasse relative al diritto di superficie.

13. Responsabilità

- 13.1 La superficiaria risponde secondo le leggi vigenti di ogni danno alle persone e alle cose a dipendenza dei lavori di costruzione e/o di trasformazione, dell'esistenza e dell'utilizzazione del fondo, dell'edificio e degli impianti oggetto del diritto di superficie.
- 13.2 Tutte le azioni di terzi relative all'erezione, alla trasformazione, allo sfruttamento e all'utilizzazione delle costruzioni e delle relative installazioni oggetto del diritto di superficie sono assunte dalla superficiaria in qualità di rappresentante del proprietario, qualunque sia il genere della pretesa.
La superficiaria si impegna in tal caso a tenere indenne il Comune o l'eventuale suo successore in diritto quale proprietario della part. no. 498 RFD di Lugano Sezione Lugano da qualsiasi pretesa nella sua qualità di proprietario del fondo. Essa ne sopporterà tutte le conseguenze economiche e ciò durante tutta la durata del contratto.

14. Assicurazioni

- 14.1 La copertura assicurativa dello stabile e delle installazioni fisse contro i rischi d'incendio, danni dell'acqua e danni della natura (responsabilità civile del proprietario) incombe alla superficiaria per tutta la durata del diritto di superficie. La stessa si impegna inoltre ad assicurare in maniera congrua immobile e aree adiacenti per l'esecuzione delle opere edificatorie previste dalla presente Convenzione (responsabilità civile della superficiaria per il cantiere).
- 14.3 Tutte le polizze di cui al punto 14.1 dovranno essere presentate al Municipio di Lugano.

15. Estinzione del diritto di superficie

- 15.1 Il diritto di superficie si estinguerà alla scadenza del termine contrattuale.
Alla scadenza del diritto di superficie le costruzioni saranno devolute, secondo il principio dell'accessione, al proprietario del fondo, conformemente all'art. 779c CCS.
- 15.2 L'indennità di riversione corrisponderà al valore reale delle costruzioni al giorno della riversione, calcolata secondo le modalità in uso presso le associazioni di categoria.

15.3 In caso di disaccordo tra le parti, l'indennità sarà calcolata da un perito scelto di comune accordo tra di esse oppure, in caso di disaccordo sulla scelta da un perito nominato dal Pretore pro tempore del luogo di situazione dell'immobile.

16. Riversione anticipata

16.1 Nel caso di gravi violazioni degli obblighi contrattuali assunti dalla superficiaria e nel caso in cui la superficiaria eccedesse gravemente nel suo diritto reale (art. 779f e art. 779h CCS) il Comune di Lugano potrà esercitare il diritto di riversione anticipata.

16.2 Si considera, tra l'altro, grave violazione e grave eccesso, il mancato rispetto delle condizioni relative all'inizio e fine dei lavori ed alla messa in esercizio dell'opera, il cambiamento di destinazione e di attività senza il preventivo accordo del proprietario del fondo, la cessione a terzi senza il preventivo accordo del proprietario del fondo, il mancato pagamento del canone del diritto di superficie, il superamento del limite di aggravio ipotecario, la mancata o non corretta informazione sulla situazione del debito ipotecario, la fusione senza il preventivo accordo del proprietario del fondo, la carente manutenzione delle costruzioni, il mancato mantenimento delle pigioni nei limiti previsti.

16.3 In tal caso (salvo per il mancato inizio dei lavori) per le costruzioni devolute al proprietario del fondo sarà dovuta un'equa indennità stabilita come previsto per la scadenza del diritto di superficie, ritenuto che la colpa della superficiaria sarà considerata come motivo di riduzione (art. 779g CCS).

17 Annotazioni.

La convenzione sull'obbligo di accordo del proprietario del fondo in caso di cessione, la convenzione sul diritto di prelazione, la convenzione sul limite d'aggravio ipotecario, la convenzione sull'indennità alla scadenza ed in caso di riversione anticipata saranno annotate a registro fondiario conformemente agli art. 779a cpv. 2 e 779b cpv. 2 CCS.

18. Spese

I costi notarili di costituzione del diritto di superficie (tasse di registro fondiario e tasse di bollo) ed i costi del geometra saranno a carico del superficiario, l'onorario notarile sarà invece a carico del Comune di Lugano.

19. Riserva di legge

Per quanto non previsto dalla presente convenzione e dal contratto di costituzione del diritto di superficie fanno stato le disposizioni del Codice Civile Svizzero e del Codice delle Obligazioni, nonché ad ogni altra normativa applicabile.

20 Validità

La validità della presente convenzione è subordinata alla sua approvazione da parte del Consiglio Comunale di Lugano.

Fatta in 3 esemplari, letta e approvata dalle parti che la sottoscrivono

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Avv. Marco Borradori

(ris. mun. 06.05.2021)

Il Segretario:

Robert Bregy

PER LA SOCIETÀ COOPERATIVA DI ABITAZIONE VIVERE LAMBERTRENGHI

Il co-presidente:

Cataldo Ragusa

Il co-presidente:

Marco Treichler

Lugano, il 10 maggio 2021

Allegata:

planimetria della part. no. 498 RFD di Lugano Sezione Lugano

Approvata dal Consiglio Comunale di Lugano il



Dati generali dell'investimento				
Messaggio Municipale n.	10800	Credito concesso	280'000.00	
Descrizione dell'opera	Mappale 498 RFD Lugano: demolizione strutture esistenti			

Calcolo dell'onere per ammortamenti								
Oggetto dell'ammortamento	Classe del cespite	Tipo (*)	Investimento netto	Ammortamenti 2020 e 2021		Durata utile dal 2022 (anni)	Ammortamento annuo dal 2022	
				Tasso	2021		Importo	Ultimo anno
Demolizione	123001 Stabili di reddito	Classico	280'000.00	33.33%	93'334.00	3	93'334.00	2024
Totali			280'000.00		93'334.00		93'334.00	

Calcolo dell'onere per interessi					Altri costi e ricavi emergenti (rispetto alla situazione attuale)		
Oggetto	Capitale	Interessi cumulati per la durata utile			Descrizione	Costi	Ricavi
		Tasso	Valore totale	Media per anno			
Demolizione	280'000.00	1.53%	10'791.31	3'598.10			
Totali	280'000.00		10'791.31	3'598.10	Totale per anno	0.00	0.00

12852

Osservazioni	
* Sogg. Lalia	L'incidenza sul fabbisogno di questi investimenti è pari al 30%, il 70% dei costi delle opere è infatti recuperato con i contributi LALIA
* Sogg. Tassa uso	L'incidenza degli oneri di questi investimenti è da attribuire alla tassa d'uso delle canalizzazioni
* Sogg. Tassa rifiuti	L'incidenza degli oneri di questi investimenti è da attribuire alla tassa rifiuti
* Classico	L'incidenza degli oneri di questi investimenti è interamente da attribuire al fabbisogno da coprire tramite imposte



Regolamento per l'assegnazione degli alloggi di proprietà del Comune di Lugano

del 7 ottobre 2019

Il Consiglio Comunale di Lugano, richiamato l'art. 100ter del Regolamento comunale della Città di Lugano del 14 marzo 1989 (RCom)

risolve:

CAPITOLO I

Scopo e campo di applicazione

Art. 1 Campo di applicazione

- ¹ Le disposizioni del presente regolamento disciplinano l'assegnazione in locazione degli alloggi di proprietà del Comune, che avviene a trattative dirette.
- ² Sono esclusi gli stabili di tipologia particolare che figurano nell'inserito A allegato al presente Regolamento, la cui assegnazione avviene mediante pubblico concorso e a prezzi di mercato.
- ³ Sono parimenti esclusi gli alloggi la cui assegnazione è in relazione con la funzione del beneficiario.

CAPITOLO II

Disposizioni generali e definizioni

Art. 2 Categorie di alloggi

- ¹ Il parco immobiliare della Città di Lugano comprende locali commerciali, abitazioni sussidiate, abitazioni a carattere sociale e abitazioni a pigione libera.
- ² Un alloggio sussidiato è un alloggio costruito o rinnovato con l'aiuto statale. Tali alloggi sono assoggettati alle disposizioni specifiche federali e cantonali.
- ³ Un alloggio a carattere sociale è un alloggio attribuito in funzione di un tasso d'occupazione e del reddito dell'unità familiare determinati dal presente Regolamento.
- ⁴ Un alloggio a pigione libera è un alloggio la cui pigione è fissata esclusivamente secondo le regole del Codice delle obbligazioni.

Art. 3 Amministrazione degli stabili

L'amministrazione degli stabili comunali può essere delegata a terzi secondo le modalità previste dall'art. 193a LOC. In questo caso le competenze che il presente Regolamento assegna al Municipio sono esercitate dal terzo delegato.

Art. 4 Pigion e spese accessorie

- ¹ Le pigioni relative agli alloggi sociali e a pigione libera vengono definite e adeguate dal Municipio, tramite l'amministrazione degli stabili, tenendo conto della vetustà e dello stato di manutenzione generale. Esse non devono superare quelle in uso nella zona per oggetti confrontabili.
- ² Le pigioni relative agli alloggi sussidiati sono fissate dal Municipio, tramite l'amministrazione degli stabili, in base alle relative disposizioni federali e cantonali.
- ³ I costi accessori sono definiti dal contratto di locazione nel rispetto delle disposizioni legali.

CAPITOLO III Attribuzione degli alloggi

Art. 5 Domanda di locazione

- ¹ Il Municipio, tiene aggiornata la lista d'attesa dei richiedenti in base alla quale procede all'assegnazione degli alloggi.
- ² È considerato richiedente chi ha inoltrato l'apposito formulario compilato in modo completo ed esatto in tutte le sue parti. La validità della richiesta è di un anno; trascorso tale termine, se non rinnovata, la stessa è da considerarsi decaduta (viene stralciata dalla lista).
- ³ Al formulario di richiesta vanno allegati un estratto aggiornato dell'Ufficio esecuzione (datato al massimo di 3 mesi), l'ultima notifica di tassazione fiscale e gli attestati di stipendio dell'anno in corso relativi a tutti i membri dell'economia domestica del richiedente.
- ⁴ Con la domanda di locazione il richiedente autorizza l'amministrazione degli stabili a richiedere direttamente all'amministrazione fiscale l'ultima notifica di tassazione. Tale autorizzazione rimane in vigore per tutta la durata del contratto.

Art. 6 Criteri di assegnazione

Gli alloggi comunali sono destinati alla residenza primaria. Nel determinare la precedenza nell'assegnazione il Municipio, tiene conto dell'urgenza e della data della richiesta, del reddito, della sostanza e della composizione della famiglia del richiedente.

Art. 7 Alloggi sociali e a pigione libera

- ¹ Per ottenere un alloggio a pigione libera o sociale, il richiedente deve adempiere, cumulativamente, le seguenti condizioni:
 - l'alloggio richiesto deve essere il luogo di residenza principale del richiedente e di tutte le persone conviventi,
 - risiedere in Ticino da almeno 3 anni se cittadino svizzero o da almeno 5 anni se cittadino straniero,
 - il richiedente e le persone conviventi devono avere o stabilire il domicilio fiscale nel Comune di Lugano,
 - il richiedente deve disporre di redditi sufficienti per assicurare il pagamento della pigione (la pigione non deve di regola superare il 30% dei redditi netti) o disporre di garanzie equivalenti (servizi sociali, garanzie e cauzioni di terzi).
- ² L'alloggio deve avere un tasso di occupazione sufficiente:
 - a. i monolocali e i bilocali a persone sole o coniugi al beneficio di rendite di anzianità o di invalidità;
 - b. i trilocali a coniugi senza figli o con un figlio minorenni o una persona a carico;
 - c. i quattro locali a famiglie con due figli minorenni o persone a carico;
 - d. i cinque e più locali a famiglie con tre o più figli o persone a carico.In casi particolari, il Municipio, può autorizzare deroghe e aumentare il numero di locali previsto dalle lettere da b) a d) di una unità.
- ³ Il Municipio, può autorizzare deroghe in situazioni familiari particolari, per esempio in caso di autorità parentale congiunta o per facilitare l'esercizio di un diritto di visita.
- ⁴ Il Municipio, può autorizzare deroghe se nonostante le ricerche non si trovassero candidati adempienti alle condizioni di cui ai capoversi precedenti e un alloggio rimanesse sfitto per più di tre mesi.

Art. 8 Composizione del reddito

- ¹ Il reddito determinante è quello imponibile complessivo del conduttore e di tutte le persone con lui conviventi, compresi figli maggiorenni con reddito proprio, ed è fissato sulla base dell'ultima notifica di tassazione o dell'ultima dichiarazione fiscale o di ogni altro documento utile.
- ² Il richiedente ha l'obbligo di produrre i documenti attestanti il numero di persone con lui conviventi e il reddito e la sostanza dell'unità familiare.

Art. 9 Limiti di reddito e di sostanza

- ¹ Il reddito complessivo annuo dell'economia domestica non può superare il limite di 4 volte l'importo della pigione annua complessiva (comprensiva dell'acconto per le spese accessorie) al momento della conclusione del contratto. In corso di contratto, il reddito complessivo annuo non può superare il limite di 6 volte l'importo della pigione annua complessiva (comprensiva dell'acconto per le spese accessorie).

- ² Il Municipio, propone ai conduttori che superano il limite di reddito in corso di contratto al massimo due proposte sostitutive di alloggio. Non è tenuto a proporre soluzioni alternative quando il reddito complessivo annuo supera CHF 120'000.--.
- ³ La sostanza imponibile complessiva dell'economia domestica non può superare il limite di CHF 150'000.--.

Art. 10 Decisione di assegnazione

Il Municipio, verifica l'adempimento delle condizioni di assegnazione e attribuisce gli alloggi. A parità di condizioni decide tenendo conto dei legami con la Città di Lugano (residenza da almeno 3 anni negli ultimi 5 anni), dell'eventuale situazione prioritaria (persone senza alloggio o senza contratto di locazione) e della situazione familiare dei candidati.

Art. 11 Adattamento al rincaro

Il Municipio adatta i limiti di reddito e di sostanza al rincaro mediante Ordinanza municipale.

Art. 12 Appartamenti sussidiati

Gli alloggi sussidiati sono assegnati tenendo conto dei limiti di reddito e di sostanza determinati dalle disposizioni federali a:

- a. beneficiari di rendite AVS o AI;
- b. famiglie bisognose (monoparentali, disagiate, ecc.);
- c. persone aventi diritto alle riduzioni suppletive stabilite dall'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB).

CAPITOLO IV

Obblighi e divieti

Art. 13 Obbligo di informazione

- ¹ Nel corso del contratto il conduttore deve comunicare ogni modifica del reddito familiare o del numero di occupanti dell'alloggio all'amministrazione dello stabile.
- ² I conduttori di alloggi a pigione libera/sociale presentano ogni due anni all'amministrazione dello stabile l'ultima notifica di tassazione e i documenti aggiornati relativi al numero di persone abitanti nell'alloggio e alla loro situazione finanziaria (reddito e sostanza). L'obbligo si estende a tutte le persone maggiorenni che vivono nell'alloggio.
- ³ I conduttori di alloggi sussidiati devono presentare ogni anno all'amministrazione dello stabile l'ultima notifica di tassazione cresciuta in giudizio. L'obbligo si estende a tutte le persone maggiorenni che vivono nell'alloggio sussidiato.

Art. 14 Sublocazione e comodato

- ¹ Gli alloggi comunali sono destinati alla residenza primaria. La sublocazione totale o parziale degli alloggi, sia a pigione libera/sociale sia sussidiati, e la cessione a titolo gratuito (comodato) non sono di regola autorizzati.
- ² A titolo eccezionale il Municipio, può autorizzare una sublocazione o una cessione a titolo gratuito (comodato), in particolare se di breve durata.
- ³ Per gli alloggi sussidiati rimangono riservate le disposizioni legali sulle condizioni di occupazione degli alloggi costruiti o rinnovati con aiuti finanziari statali.
- ⁴ Il Municipio, può autorizzare, in determinati casi e per motivi specifici, la locazione di appartamenti a persone giuridiche o a servizi comunali (per esempio fondazioni di alloggi per studenti, alloggi di soccorso del servizio sociale, alloggi protetti, ecc.), con la possibilità per queste ultime di sublocarli.

Art. 15 Cambiamento di destinazione

Lo svolgimento di attività commerciali non è di principio autorizzato. Il Municipio, può in casi particolari concedere deroghe, segnatamente in caso di attività commerciali svolte a titolo accessorio.

Art. 16 Disdetta del contratto

- ¹ Nei limiti previsti dal Codice delle obbligazioni, il contratto di locazione di un alloggio a pigione libera/sociale può essere disdetto dal Municipio anticipatamente dopo una diffida preventiva o per la scadenza contrattuale:
 - se il conduttore non adempie più le condizioni di assegnazione dell'alloggio comunale ai sensi degli artt. 6 e 8;
 - se il conduttore ha rilasciato dichiarazioni non veritiere nella richiesta di assegnazione o in corso di contratto;
 - se il conduttore, dopo essere stato diffidato, non fornisce le informazioni relative al reddito e alla sostanza sue e degli eventuali conviventi;
 - in caso di sotto-occupazione manifesta dell'alloggio;
 - se il conduttore subloca o cede gratuitamente il suo alloggio senza autorizzazione;
 - se il conduttore o membri della sua economia domestica esercitano nell'alloggio un'attività commerciale non autorizzata.
- ² Restano riservati gli altri casi di disdetta previsti dal Codice delle obbligazioni.

Art. 17 Modifiche familiari

- ¹ Per tutti gli alloggi comunali il Municipio può proporre, in caso di modifica del numero dei membri della famiglia in corso di locazione, un appartamento con un tasso di occupazione più adeguato ai sensi dell'art. 8 cpv. 2 del presente Regolamento.



- ² Di regola propone al massimo due soluzioni alternative. In caso di rifiuto di accettazione da parte del conduttore, il Municipio, può disdire il contratto di locazione per la prossima scadenza contrattuale.

CAPITOLO V Disposizioni finali

Art. 18 Deroghe

Il Municipio emana le disposizioni esecutive sotto forma di Ordinanza municipale.

Art. 19 Clausola temporale

Il presente Regolamento si applica a tutti i contratti di locazione conclusi dopo la sua entrata in vigore e a quelli esistenti al momento in cui sono rinnovati, anche tacitamente.

Fino al rinnovo dei contratti esistenti resta loro applicabile il Regolamento per l'assegnazione di alloggi di proprietà del Comune di Lugano del 20 marzo 2010.

Art. 20 Entrata in vigore

Il Municipio fissa l'entrata in vigore del presente regolamento, dopo l'approvazione da parte della competente Autorità cantonale.

Per il Consiglio comunale

Il Presidente

Il Segretario

Gli scrutatori

On. G. Viscardi

R. Bregy

On. E. Medolago

On. C. Zoppi

Adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 7 ottobre 2019.
Pubblicato periodo compreso tra il 10 ottobre e il 25 novembre 2019.
Approvato dalla Sezione degli enti locali con risoluzione no. 137-RE-15360 dell'11 dicembre 2019.
In vigore dal 1° ottobre 2020 (ris. mun. del 17.09.2020).



Allegato:

1 Inserito A

**REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI PROPRIETÀ DEL
COMUNE DI LUGANO**

**ELENCO DEGLI STABILI DI TIPOLOGIA PARTICOLARE CON ASSEGNAZIONE
DEGLI ALLOGGI TRAMITE PUBBLICO CONCORSO**

QUARTIERE	IMMOBILE	UBICAZIONE	MAPP.
Centro	Stabile ex Enderlin	Viale Franscini 11	1991
Centro	Stabile ex Pernsch	Via Zoppi 3	941
Centro	Stabile ex Guioni*	Via Ciseri3	1523
Molino Nuovo	Stabile ex Montorfani*	Via alla Campagna 8	617
Cassarate	Stabile ex Bollag*	Viale dei Faggi 8	851
Castagnola	Stabile ex Rezzonico	Via Discepoli 4-6	585
Castagnola	Casa Carlo Cattaneo	Salita degli Olivi 11	517
Castagnola	Edificio residenziale	Sentiero di Gandria 11	726
Aldesago	Ex Casa comunale	Via Bassone 1	170
Barbengo	Edificio parrocchiale	Via alla Chiesa 1	1068

*Stabili attualmente non destinati ad abitazione ma che potrebbero esserlo in occasione di una futura nuova locazione



MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 10215

concernente la richiesta di un credito quadro di fr. 10'990'000.-- per gli interventi di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria programmata degli immobili di reddito della Città di Lugano per gli anni 2019-2026 (Fase 1)

Lugano, 4 aprile 2019

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signora Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

la porzione del parco immobiliare di proprietà della Città di Lugano che comprende gli stabili di reddito è composta da circa 340 appartamenti e circa 30 spazi commerciali, la cui gestione amministrativa è affidata a GIPI SA - Gestione Immobiliare per Istituzionali - costituita nel 2017 come spin-off della Cassa Pensioni di Lugano, che ne è l'attuale azionista unico.

Con risoluzione municipale del 24 agosto 2017 il Municipio ha risolto di estendere il mandato di gestione immobiliare assegnato alla Cassa Pensioni di Lugano (trasferito, con risoluzione municipale del 28 marzo 2018, alla nuova SA) sino al 31 dicembre 2020.

Il mandato prevede il riconoscimento del 4% sulle pigioni emesse e i sussidi e il 3% sui conteggi di spese accessorie, incassato direttamente presso gli inquilini.

Come stabilito dal mandato, l'allora Cassa Pensioni chiedeva periodicamente la concessione di un credito quadro per la ristrutturazione interna di appartamenti e locali commerciali vetusti o per locali che non rispondevano più alle esigenze funzionali e di confort, che venivano effettuati prevalentemente in occasione del cambio di inquilino. Il credito veniva anche utilizzato per interventi di manutenzione urgente e imprevedibile (esempio: rotture di caldaie, ascensori, tetti, impermeabilizzazioni, ecc.).

L'ultimo credito quadro di fr. 1'000'000.-- (MMN. 9084) è stato approvato dal Consiglio Comunale in data 16 marzo 2015 ed è quasi del tutto consunto. I crediti precedenti sono stati concessi nel 2008 e nel 2005.

Con risoluzione municipale del 27 settembre 2018 il Municipio ha approvato una diversa modalità di interazione con GIPI SA per la gestione delle manutenzioni ordinarie e straordinarie e per la richiesta e la gestione dei relativi crediti, finalizzata alla definizione di sinergie per il mantenimento e la valorizzazione del patrimonio immobiliare di reddito della Città.

Il mandato a GIPI SA comprende, infatti, tutta la gestione amministrativa (rapporto di locazione, rappresentanza, gestione scadenze, portineria) e la manutenzione ordinaria (installazioni di esercizio, assistenza, lavori di manutenzione e riparazioni), nonché tutta la contabilità (gestione delle entrate, delle spese e la contabilità immobiliare).

Non comprende più, invece, la gestione tecnica, ossia la manutenzione straordinaria e l'allestimento dei messaggi municipali, gli studi di fattibilità, le perizie e i lavori aggiuntivi richiesti, non espressamente concordati nel contratto di amministrazione.

GIPI SA espleta i propri compiti legati alla manutenzione ordinaria degli stabili di proprietà della Città tramite:

- un credito di gestione corrente (circa fr. 700'000.--/anno) inserito nel centro di costo della Divisione Finanze per la manutenzione ordinaria;
- il credito quadro oggetto del presente messaggio municipale.

A partire dalla fine del 2018, la competenza della predisposizione della richiesta del credito quadro è passata alla Divisione Gestione e Manutenzione.

Con il presente messaggio municipale il Municipio intende chiedere la concessione di un nuovo credito di fr. 10'990'000.-- per proseguire la necessaria ristrutturazione interna di appartamenti e locali commerciali vetusti (come fatto sino ad oggi) ma anche per effettuare una prima serie di interventi di manutenzione straordinaria programmata su parte del parco immobiliare di reddito (Fase 1), intervenendo sugli elementi costruttivi giunti alla fine del loro ciclo di vita.

RINNOVO DEGLI APPARTAMENTI

L'ammontare necessario alla ristrutturazione completa di un appartamento varia in modo significativo a dipendenza della sua tipologia (numero locali), della qualità dell'immobile e della sua vetustà intrinseca dovuta alla sua occupazione (20-40 anni) da parte degli inquilini.

Con le dovute variabili, per singolo appartamento sono necessari importi che oscillano da un minimo di fr. 25'000.-- a un massimo di fr. 90'000.-- (IVA compresa) ovvero, a titolo meramente indicativo, circa fr. 700.-- / 800.-- per metro quadrato.

A seguito delle disdette inoltrate dagli inquilini, si interviene per rimettere in locazione l'oggetto con opere quali il completo rifacimento dei servizi e/o la posa di cucine arredate. Anche l'impiantistica viene adeguata alle normative e alle esigenze minime vigenti e, se possibile, dove necessario, vengono risanate tutte le condotte sanitarie, di riscaldamento e gli scarichi collegati. L'intervento si completa con le opere da pittore e con la messa in prescrizione dell'impianto elettrico (RaSi).

I lavori vengono effettuati in circa due mesi e sono gestiti direttamente da GIPI SA, con la supervisione - per il controllo finanziario delle spese - della Divisione Gestione e Manutenzione.

Gli appartamenti rinnovati vengono predisposti con materiali durevoli e con possibilità di ripristino a costi contenuti al momento di un nuovo cambio di inquilino.

Si sottolinea che le pigioni possono essere adeguate in maniera proporzionale all'investimento effettuato ma pur sempre mantenendo canoni locativi contenuti. A questo proposito, si fa riferimento al MMN. 9909 concernente la revisione totale del Regolamento per l'assegnazione degli alloggi di proprietà della Città di Lugano, licenziato con risoluzione municipale del 7 giugno 2018 e ancora all'esame del Consiglio Comunale, che definisce le modalità di assegnazione degli spazi negli stabili residenziali.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI EDIFICI

Nel credito quadro sono stati inseriti, previa analisi dello stato di fatto, 15 edifici. A questi potrebbero aggiungersi eventuali interventi urgenti e imprevedibili anche su altri stabili di reddito.

La priorità degli interventi, che hanno la finalità di intraprendere azioni concrete e immediate per poter conservare in buono stato gli alloggi di proprietà della Città, mantenendo, nel contempo, gli affitti a livelli accessibili, verte sulla messa in prescrizione degli edifici nell'ambito delle normative della protezione anticendio e di risanamento energetico. Si segnala, inoltre, che gli interventi oggetto del presente messaggio sono relativi alla sola manutenzione: i crediti relativi al sostegno della politica dell'alloggio saranno sottoposti separatamente all'attenzione del Consiglio Comunale.

Per quanto attiene alle procedure, segnaliamo che tutti gli interventi saranno preceduti dai necessari passi formali per l'ottenimento delle autorizzazioni previste dalla legge, nonché nel rispetto delle normative sui beni culturali tutelati ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali protetti, qualora necessario, con particolare riferimento al comparto delle Case Sociali in Via Torricelli (bene protetto a livello cantonale) e alle Case del '48 (bene protetto a livello locale). Per questi oggetti, i successivi progetti di riqualifica globale saranno sviluppati specificamente e saranno oggetto di messaggi municipali separati.

Il parco immobiliare di reddito della Città di Lugano è datato: l'edificio più recente risale a 26 anni fa (stabile Via Fusoni 7/9 edificato nel 1993), mentre la maggior parte degli immobili sono stati edificati negli anni '50 - '70, e ve ne sono alcuni di inizio Novecento. È quindi indispensabile oggi, dove necessario, procedere con interventi mirati di riqualifica, aggiornamento e adeguamento delle parti costruttive e tecniche che hanno ormai superato la loro durata di vita utile.

Si tratta, per la maggior parte, di interventi che, una volta eseguiti, garantiranno una migliore efficienza d'utilizzo, risparmio energetico e un contenimento dei costi di manutenzione ordinaria.

Si ricorda che, per interventi che apportano migliorie energetiche sarà possibile far capo agli incentivi federali e cantonali.

Valutazione dei costi e descrizione degli interventi

L'investimento totale previsto ammonta a fr. 10'990'000.-- (IVA inclusa) ed i relativi costi sono così riassunti:

1.	Stabile Via Fusoni 7-9	mapp.	503	fr.	130'000.--
2.	Case del 1948, Via Trevano 103-105-107-109-111-113	mapp.	2021	fr.	1'100'000.--
3.	Case del 1964, Via Trevano 115 – 117 – 119 - 121	mapp.	2849	fr.	180'000.--
4.	Case in Via Trevano 123-125 (pompieri)	mapp.	1785	fr.	1'005'000.--
5.	Caserma e autorimessa pompieri, Via Trevano 127	mapp.	1785	fr.	1'393'000.--
6.	Case sociali, Via Torricelli 2-4-6	mapp.	2081	fr.	730'000.--
7.	Stabile ex Nosedà, Via Ciseri 1	mapp.	1638	fr.	40'000.--
8.	La Comacina (ex Foglia), Viale Cassarate 4	mapp.	441/460	fr.	500'000.--
9.	Stabile a Castagnola (ex Municipio), p. Carlo Cattaneo 1	mapp.	584	fr.	390'000.--
10.	Stabile Via Zurigo 16	mapp.	800	fr.	130'000.--
11.	Casa Luce, piazzale P. Pelli 6-8-10	mapp.	1569	fr.	830'000.--
12.	Stabile Borsa Somazzi, Via C. Maderno 1-3	mapp.	879/888	fr.	90'000.--
13.	Stabile Via Guioni 13, Pregassona	mapp.	538	fr.	53'000.--
14.	Stabile Pazzallo (ex casa comunale), piazza Comunità 1	mapp.	50	fr.	205'000.--
15.	Villa Negroni, Vezia			fr.	226'000.--
	Rinnovi appartamenti			fr.	2'300'000.--
	TOTALE PARZIALE			fr.	9'302'000.--
	Imprevisti			fr.	550'000.--
	Onorari progettisti, specialisti, consulenza, DL			fr.	350'000.--
	TOTALE (IVA esclusa)			fr.	10'202'000.--
	IVA 7.7% + arrotondamento			fr.	788'000.--
	TOTALE INVESTIMENTO (IVA inclusa)			fr.	10'990'000.--

Questo investimento consentirà di implementare la qualità d'uso degli edifici, riducendo nel contempo le necessità di future manutenzioni ordinarie di grossa entità.

Dall'importo totale dell'investimento andranno dedotti eventuali contributi del Fondo Cantonale per le Energie Rinnovabili (FER) concessi nell'ambito di interventi atti a perseguire l'efficienza e il risparmio energetico (circa fr. 450'000.--).

Rientrano nella categoria degli interventi di risanamento energetico, sussidiati dal FER, le seguenti opere:

- risanamento energetico mediante la sostituzione dei serramenti/vetrature esistenti;
- risanamento energetico mediante l'isolamento termico di tetti piani o a falda;
- risanamento energetico mediante isolamento di pareti sul lato esterno (facciate).

Di seguito viene riassunta la descrizione dei principali interventi previsti nei diversi immobili.

1. Stabile Via Fusoni 7-9, mappale no. 503, Lugano
Lo stabile, costruito nel 1992, è composto da 44 appartamenti, 1 deposito, 39 posteggi interni e 11 esterni.
Si prevede la verniciatura dei serramenti in legno e la sostituzione di alcuni infissi sulla facciata lato fiume Cassarate.

2. Case 1948, Via Trevano 103-105-107-109-111-113, mappale no. 2021, Lugano
Gli stabili, costruiti nel 1948, sono composti da 36 appartamenti e 30 posteggi esterni. Si tratta di edifici tutelati a livello locale.
Si prevede il risanamento del tetto a falde con aumento dello spessore dell'isolazione termica, il tinteggio delle facciate e la posa di nuove persiane in legno, e il risanamento delle condotte sanitarie in ogni appartamento ogniqualvolta vi sarà la possibilità (cambiamento di inquilino).
Si segnala che questi interventi minimi e urgenti sono indispensabili per poter mantenere in esercizio gli immobili, nei quali non si è investito a sufficienza a livello manutentivo negli ultimi decenni, e saranno ampiamente ammortizzati, anche qualora si opti per strategie diverse che, in ogni caso, non saranno attuabili se non in un lasso di tempo piuttosto lungo.

3. Case 1964, Via Trevano 115-117-119-121, mappale no. 2849, Lugano
Gli stabili, costruiti nel 1964, sono composti da 50 appartamenti e 14 posteggi esterni.
Si prevedono interventi atti ad adeguare alle normative di sicurezza lo stabile, grazie alla sostituzione delle vecchie porte delle entrate degli appartamenti con porte EI30 (antincendio) e la segnalazione delle vie di fuga.
Si procederà, inoltre, con il risanamento della distribuzione del calore e delle condotte sanitarie in ogni appartamento ogniqualvolta vi sarà la possibilità (cambiamento di inquilino).

4. Casa in Via Trevano 123-125 (pompieri), mappale no. 1785, Lugano
Lo stabile, costruito nel 1964, è composto da 16 appartamenti.
Si prevede il risanamento del tetto a falde con aumento dello spessore dell'isolazione termica, la coibentazione delle facciate con isolamento termica, nuovi serramenti a triplo vetro con alte caratteristiche foniche e termiche, e il risanamento della distribuzione del calore e delle condotte sanitarie verticali in ogni appartamento ogniqualvolta vi sarà la possibilità (cambiamento di inquilino).
Si prevede, inoltre, un intervento atto ad adeguare a livello di normative di sicurezza lo stabile con la sostituzione delle vecchie porte delle entrate degli appartamenti con porte EI30 (antincendio) e la segnalazione delle vie di fuga.

5. Caserma e autorimessa pompieri, Via Trevano 127, mappale no. 1785, Lugano
Lo stabile, costruito nel 1964, è la sede attuale del Corpo dei Civici pompieri della Città di Lugano.
Si prevede il risanamento del tetto piano con aumento dello spessore dell'isolazione termica, la sostituzione dei portoni delle autorimesse verso la via Trevano (dove vengono posteggiati tutti i veicoli d'intervento), il risanamento delle superfici in CA dove necessario e il trattamento con velatura, il risanamento della torre di esercitazione e l'aggiornamento e adeguamento del locale generatori di emergenza. Il locale attrezzature d'esercizio verrà adeguato ed aggiornato con nuove attrezzature e verrà installato un nuovo impianto anticendio.
Verranno inoltre eseguiti una serie di piccoli interventi di risanamento quale la modifica dell'impianto di illuminazione, la sistemazione del locale tempo libero, ecc.

6. Case sociali, in Via Torricelli 2-4-6, mappale no. 2081, Lugano
Lo stabile, costruito nel 1965, è composto da 36 appartamenti e 8 posteggi esterni.
Si prevede il risanamento del tetto piano con aumento dello spessore dell'isolazione termica, il risanamento delle facciate in CA e di tutte le parti in legno a vista (parapetti), verrà inoltre sostituito il vecchio ascensore.
L'immobile è un bene culturale di interesse Cantonale ed è quindi protetto. Non sono pertanto ipotizzabili particolari modifiche, se non il suo mantenimento, naturalmente con uno standard adeguato alle condizioni attuali.

7. Stabile ex Nosedà, Via A. Ciseri 1, mappale no. 1638, Lugano
Lo stabile, costruito nel 1940, è composto da 12 appartamenti, 1 deposito e 11 posteggi esterni.
Si prevedono interventi atti ad adeguare alle normative di sicurezza lo stabile, grazie alla sostituzione delle vecchie porte delle entrate degli appartamenti con porte EI30 (antincendio) e la segnalazione delle vie di fuga. Si procederà, inoltre, con il risanamento della distribuzione del calore e delle condotte sanitarie in ogni appartamento ogniqualevolta vi sarà la possibilità (cambiamento di inquilino).

8. La Comacina (ex Foglia), Viale Cassarate 4, mappale no. 441/460, Lugano
Gli edifici, ubicati sui due mappali adiacenti, sono stati edificati tra il 1910 e il 1930, sono sede di diverse compagnie teatrali e ospitano anche uno spazio teatro.
Gli interventi previsti comprendono la manutenzione del tetto, comprensivo dello smaltimento delle attuali lastre in eternit, la sostituzione di porte e serramenti, la posa di nuovi pavimenti, il rifacimento dei servizi igienici, il tinteggio delle facciate e degli spazi interni, la sistemazione del piazzale antistante gli edifici.

9. Stabile a Castagnola (ex Municipio), Piazza Carlo Cattaneo 1, mappale no. 584, Castagnola
Lo stabile è composto da 1 appartamento e da una parte dedicata ai servizi dell'amministrazione cittadina e alle associazioni.
Si prevede il tinteggio delle facciate, nuovi serramenti in legno con alte caratteristiche foniche e termiche, la posa di nuove persiane, la modifica del piano chiavi per la messa in sicurezza dell'edificio.

10. Stabile in Via Zurigo 16, mappale no. 800, Lugano
Lo stabile, costruito nel 1940, è composto da 7 appartamenti e 8 posteggi esterni.
Si prevede il tinteggio delle facciate e la verniciatura dei serramenti in legno, si adeguerà inoltre a livello di normative di sicurezza lo stabile con la sostituzione delle vecchie porte delle entrate degli appartamenti con porte EI30 (antincendio) e la segnalazione delle vie di fuga.
11. Stabile casa Luce, Via P. Pelli 6-8-10, mappale no. 1569, Lugano
Lo stabile, costruito nel 1900, è composto da 10 appartamenti e 5 depositi e si trova all'interno del sedime che ospita anche la scuola dell'infanzia del Lambertenghi.
Si prevede il risanamento del tetto a falde con aumento dello spessore dell'isolazione termica, il tinteggio delle facciate, nuovi serramenti in legno a triplo vetro con alte caratteristiche foniche e termiche, la posa di nuove persiane in legno, l'adeguamento alle normative di sicurezza con la sostituzione delle vecchie porte delle entrate degli appartamenti con porte EI30 (antincendio) e la segnalazione delle vie di fuga.
È previsto, inoltre, il risanamento della distribuzione del calore e delle condotte sanitarie in ogni appartamento ogniqualvolta vi sarà la possibilità (cambiamento di inquilino).
12. Stabile Borsa Somazzi, Via C. Maderno 1-3, mappale no. 879/888, Lugano
Lo stabile, costruito tra il 1927 e il 1930, è composto da 27 appartamenti, 1 negozio e 11 posteggi esterni.
Si prevedono interventi atti ad adeguare alle normative di sicurezza lo stabile, grazie alla sostituzione delle vecchie porte delle entrate degli appartamenti con porte EI30 (antincendio) e la segnalazione delle vie di fuga. Si procederà, inoltre, con il risanamento della distribuzione del calore e delle condotte sanitarie in ogni appartamento ogniqualvolta vi sarà la possibilità (cambiamento di inquilino).
13. Stabile in Via Guioni 13, mappale no. 538, Pregassona
Lo stabile, costruito nel 1964, è composto da 3 appartamenti e 1 posteggio esterno.
Si prevede il risanamento del tetto piano con aumento dello spessore dell'isolazione termica, l'adeguamento alle normative con la sostituzione delle vecchie porte delle entrate degli appartamenti con porte EI30 (antincendio) e la segnalazione delle vie di fuga e il risanamento della distribuzione del calore e delle condotte sanitarie in ogni appartamento ogniqualvolta vi sarà la possibilità (cambiamento di inquilino).
14. Stabile a Pazzallo (ex casa comunale), Piazza della Comunità 4, mappale no. 50, Pazzallo
Lo stabile, di proprietà della Città dal 2004, è composto da 9 appartamenti.
Si prevede il tinteggio delle facciate, nuovi serramenti in pvc-metallo a triplo vetro con alte caratteristiche foniche e termiche, la posa di nuove persiane in metallo e la sostituzione del vecchio ascensore.
15. Villa Negroni - Vezia
Si tratta di una villa costruita attorno alla metà del settecento acquistata dalla Città di Lugano nel 1976, sede del Centro di studi Bancari dal 1990.
Si prevede il risanamento dell'umidità ascendente al PT blocco 2, il ritinteggio delle gelosie della corte interna, il risanamento della terrazza e dell'impianto parafulmine ed alcune manutenzioni di locali interni.

Il Municipio, convinto della necessità di procedere alla realizzazione degli interventi proposti invita codesto onorando Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. È concesso un credito quadro di fr. 10'990'000-- (IVA inclusa) per gli interventi di ristrutturazione e di manutenzione straordinaria programmata degli immobili di reddito della Città di Lugano per gli anni 2019 – 2026 (Fase 1).
2. Il credito (indice dei costi settembre 2018) sarà adeguato alle dimostrate variazioni dell'indice dei costi di costruzione.
3. Eventuali sussidi e altre entrate saranno registrati su conti separati legati all'opera.
4. Il Municipio è competente per suddividere il credito quadro in singoli crediti d'opera e per decidere la loro autorizzazione, conformemente a quanto indicato nell'elenco riportato a pagina 4 del messaggio municipale.
5. Nei messaggi municipali riguardanti i consuntivi della Città, il Municipio è responsabile di presentare l'evoluzione del progressivo utilizzo del presente credito quadro includendo un commento esplicativo sulle opere realizzate nel corso dell'anno rispetto agli interventi previsti dal presente messaggio.
6. La spesa sarà caricata a bilancio comunale, sostanza patrimoniale, e ammortizzata in conformità di quanto previsto dalla LOC e dal Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni.
7. Il credito decade, se non utilizzato, il 31 dicembre 2020.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  Avv. M. Borraadori

Il Segretario:  R. Bregy



Ris. mun. 04/04/2019

TABELLA AMMORTAMENTO MM 10215

Immobili locativi: interventi di manutenzione straordinaria 2019-2026 (Fase 1)

<i>Base tassi d'ammortamento del Preventivo 2019</i>					
Credito di costruzione					
Tasso d'ammortamento a quote decrescenti 1.5% - Tasso d'interesse 1.6%					
ANNO	CREDITO COMPLESSIVO RICHIESTO	VALORE RESIDUO	AMMORTAMENTO	INTERESSI	ONERI TOTALI
1 ANNO	10'990'000.00		164'850.00	175'840.00	340'690.00
2 ANNO		10'825'150.00	162'377.00	173'202.00	335'579.00
3 ANNO		10'662'773.00	159'942.00	170'604.00	330'546.00
4 ANNO		10'502'831.00	157'542.00	168'045.00	325'587.00
5 ANNO		10'345'289.00	155'179.00	165'525.00	320'704.00
6 ANNO		10'190'110.00	152'852.00	163'042.00	315'894.00
7 ANNO		10'037'258.00	150'559.00	160'596.00	311'155.00
8 ANNO		9'886'699.00	148'300.00	158'187.00	306'487.00
9 ANNO		9'738'399.00	146'076.00	155'814.00	301'890.00
10 ANNO		9'592'323.00	143'885.00	153'477.00	297'362.00
11 ANNO		9'448'438.00	141'727.00	151'175.00	292'902.00
12 ANNO		9'306'711.00	139'601.00	148'907.00	288'508.00
13 ANNO		9'167'110.00	137'507.00	146'674.00	284'181.00
14 ANNO		9'029'603.00	135'444.00	144'474.00	279'918.00
15 ANNO		8'894'159.00	133'412.00	142'307.00	275'719.00
16 ANNO		8'760'747.00	131'411.00	140'172.00	271'583.00
17 ANNO		8'629'336.00	129'440.00	138'069.00	267'509.00
18 ANNO		8'499'896.00	127'498.00	135'998.00	263'496.00
19 ANNO		8'372'398.00	125'586.00	133'958.00	259'544.00
20 ANNO		8'246'812.00	123'702.00	131'949.00	255'651.00

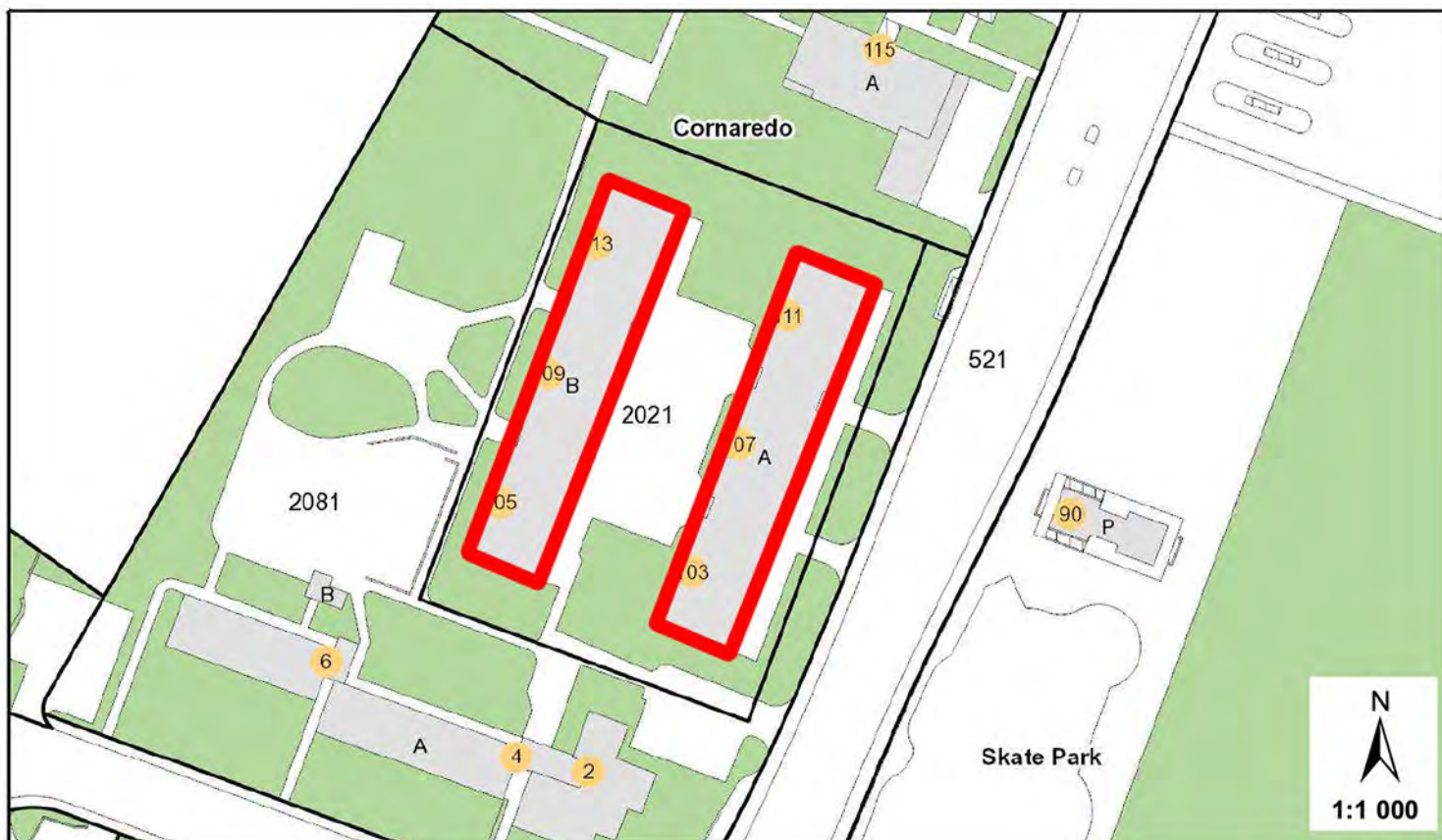
MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI DI REDDITO

1. STABILE VIA FUSONI 7 - 9



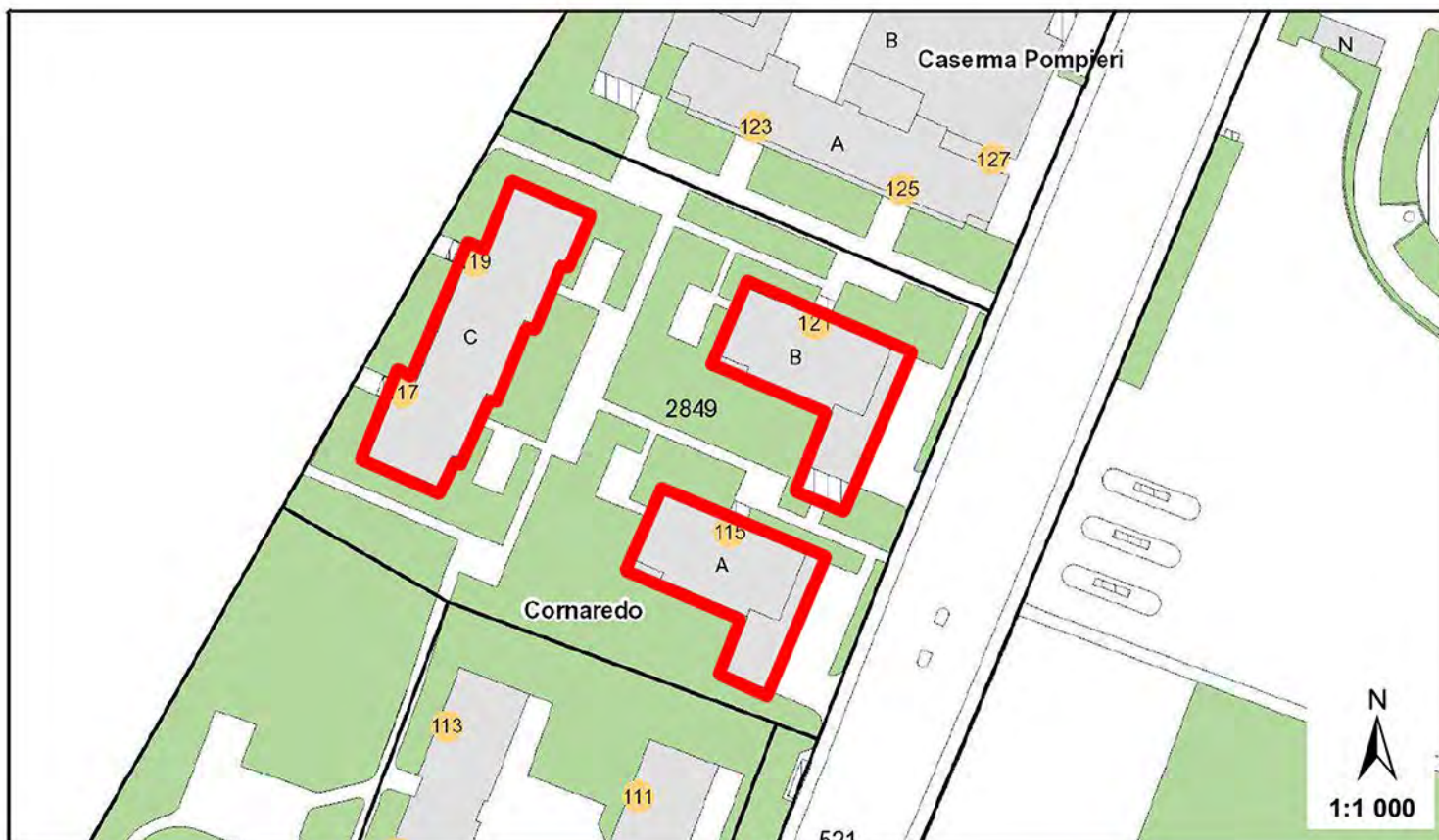
MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI DI REDDITO

2. CASE DEL 1948, VIA TREVANO 103 - 105 - 107 - 109 - 111 - 113



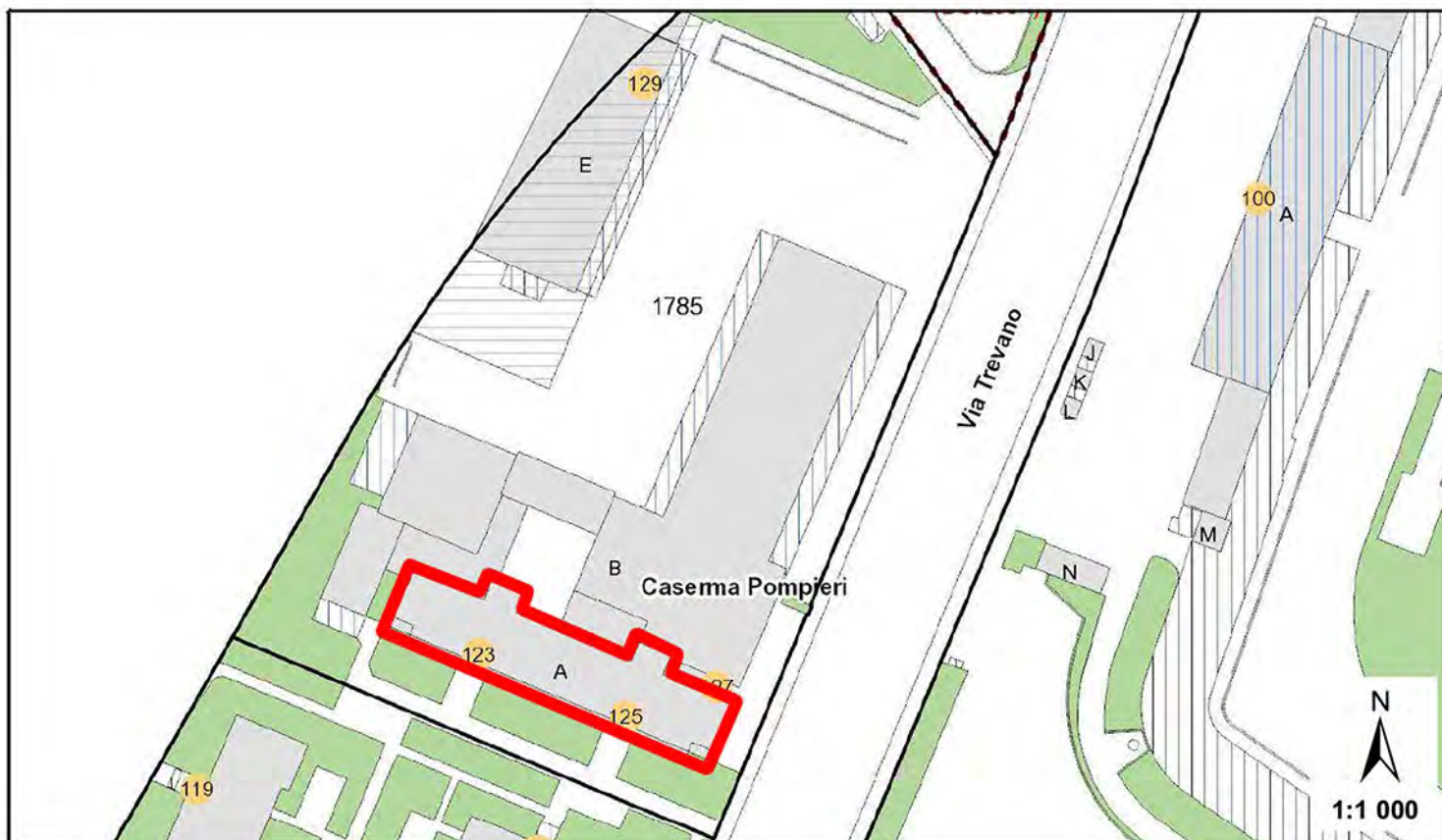
MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI DI REDDITO

3. CASE DEL 1964, VIA TREVANO 115 - 117 - 119 - 121



MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI DI REDDITO

4. CASE IN VIA TREVANO 123 - 125 (pompieri)



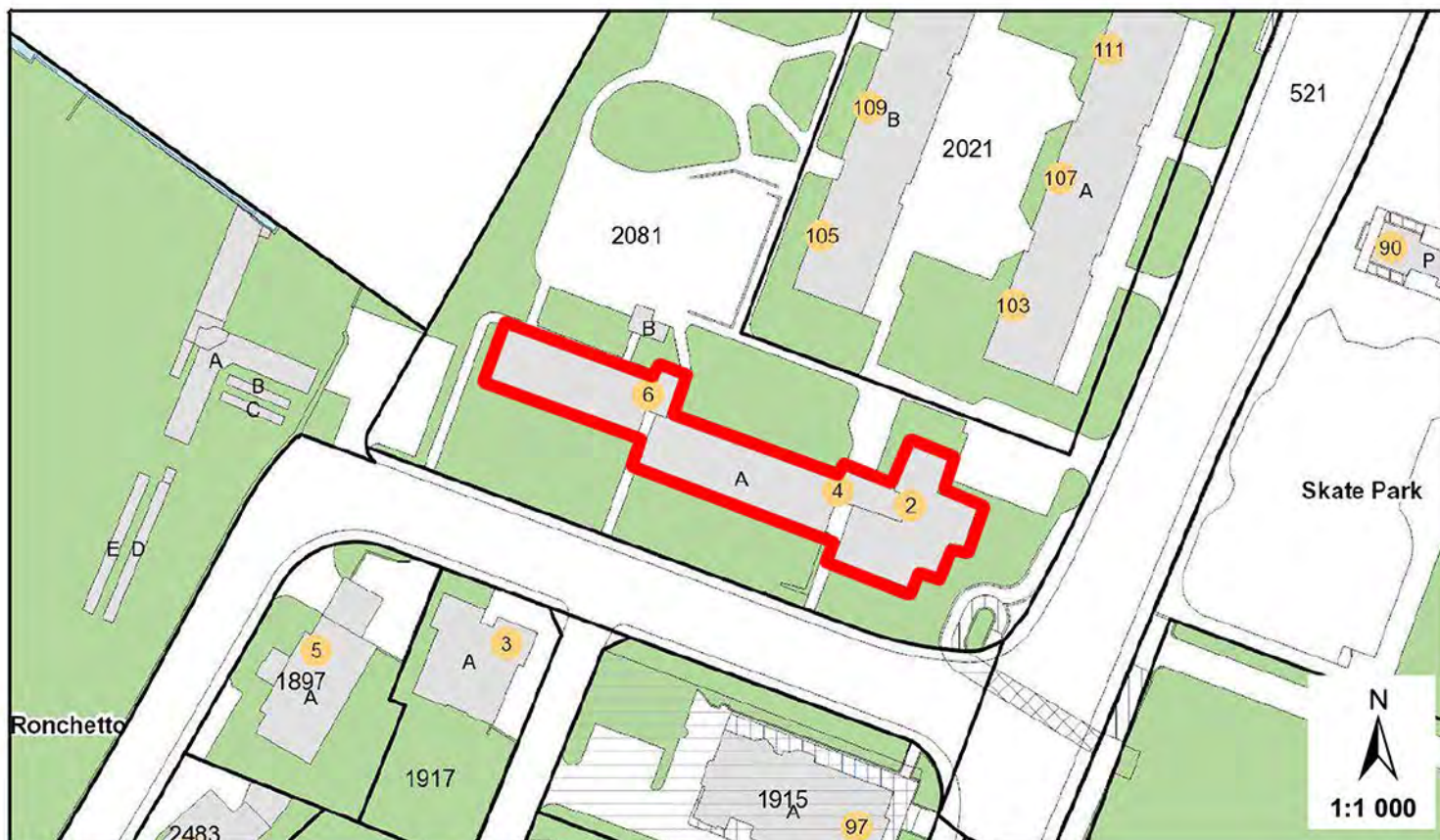
MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI DI REDDITO

5. CASERMA E AUTORIMESSA POMPIERI, VIA TREVANO 127



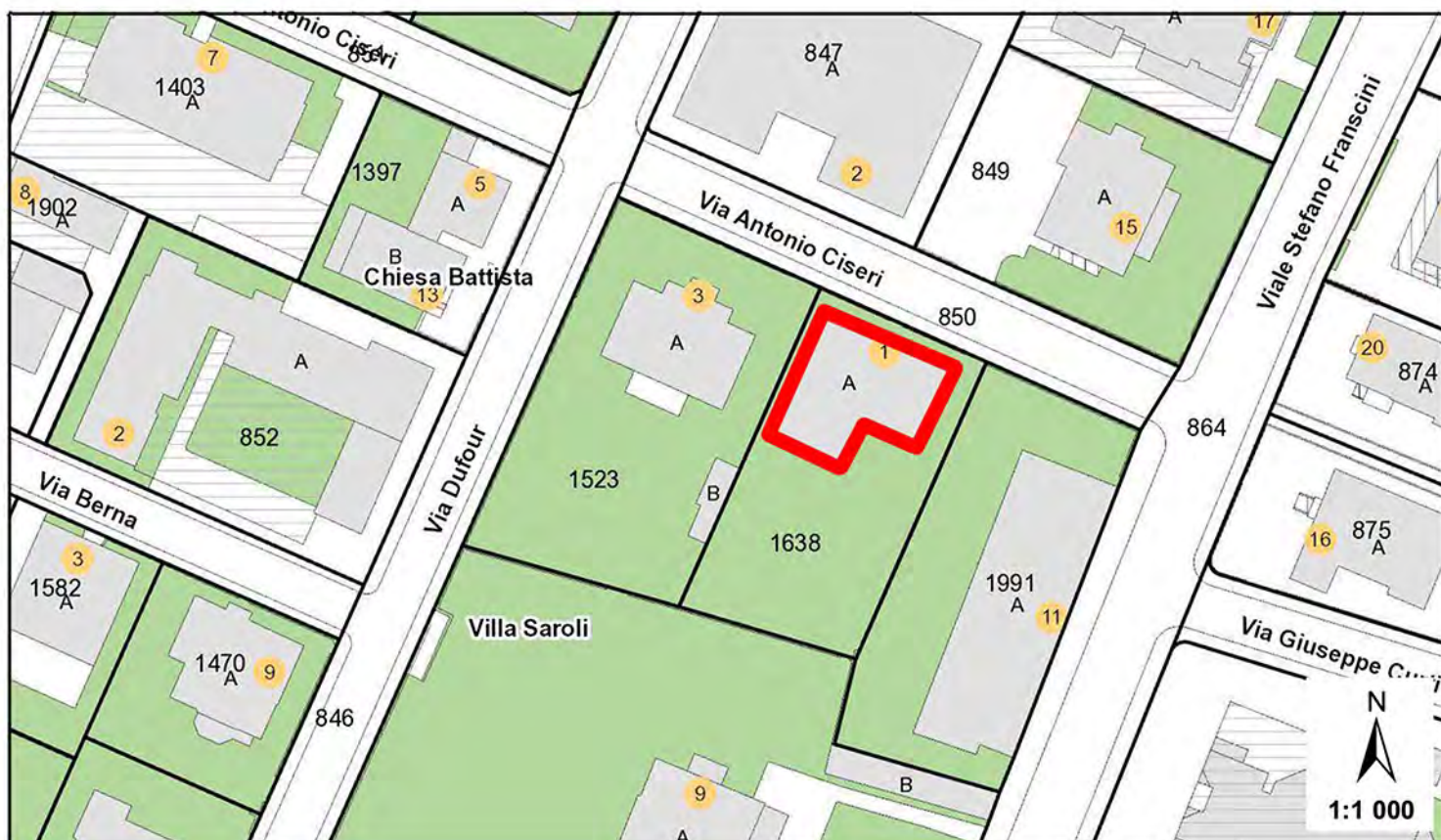
MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI DI REDDITO

6. CASE SOCIALI, VIA TORRICELLI 2 - 4 - 6



MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI DI REDDITO

7. STABILE EX NOSEDA, VIA A. CISERI 1



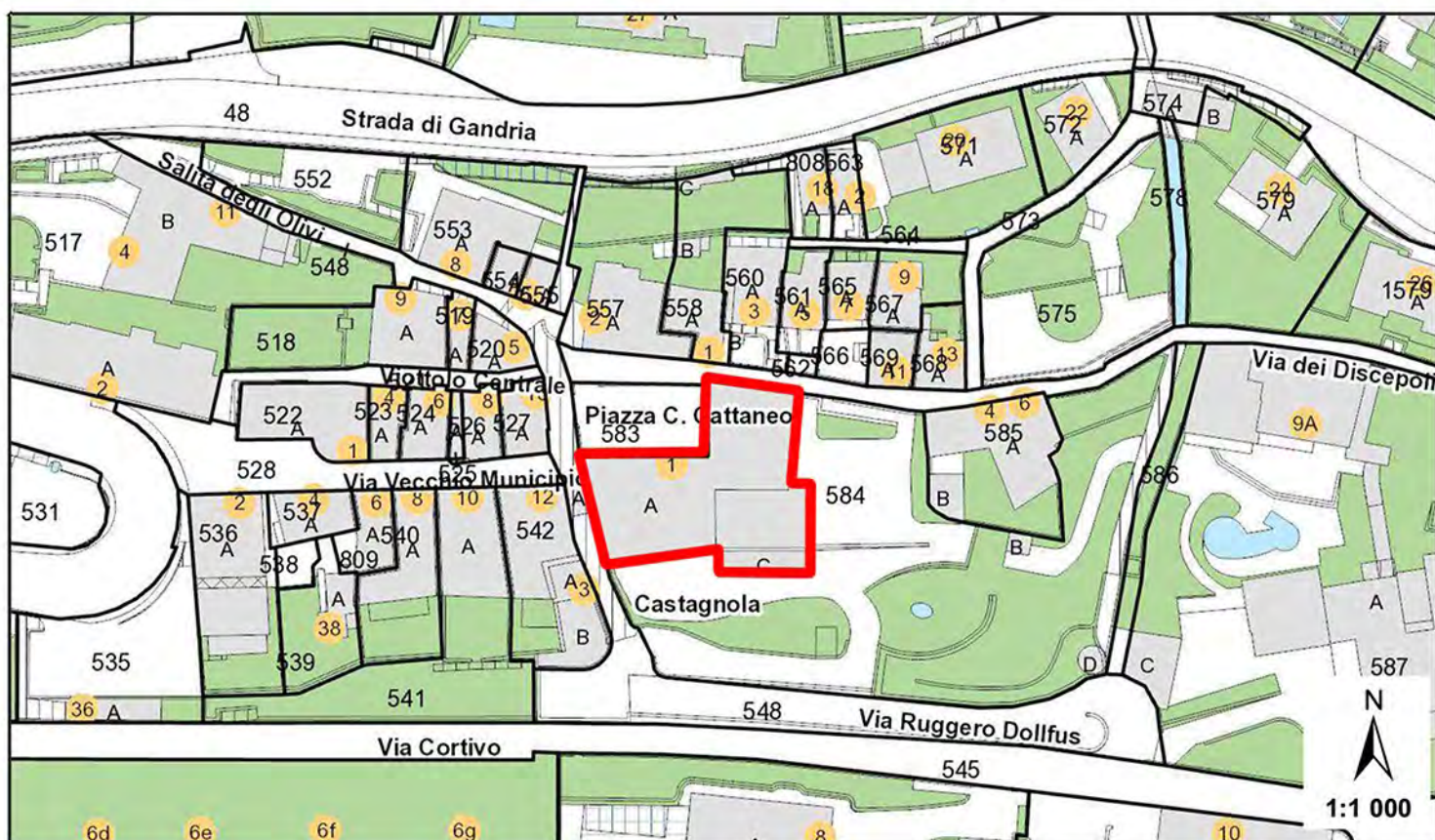
MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI DI REDDITO

8. LA COMACINA (EX FOGLIA), VIALE CASSARATE 4



MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI DI REDDITO

9. STABILE A CASTAGNOLA (EX MUNICIPIO), P. CARLO CATTANEO 1





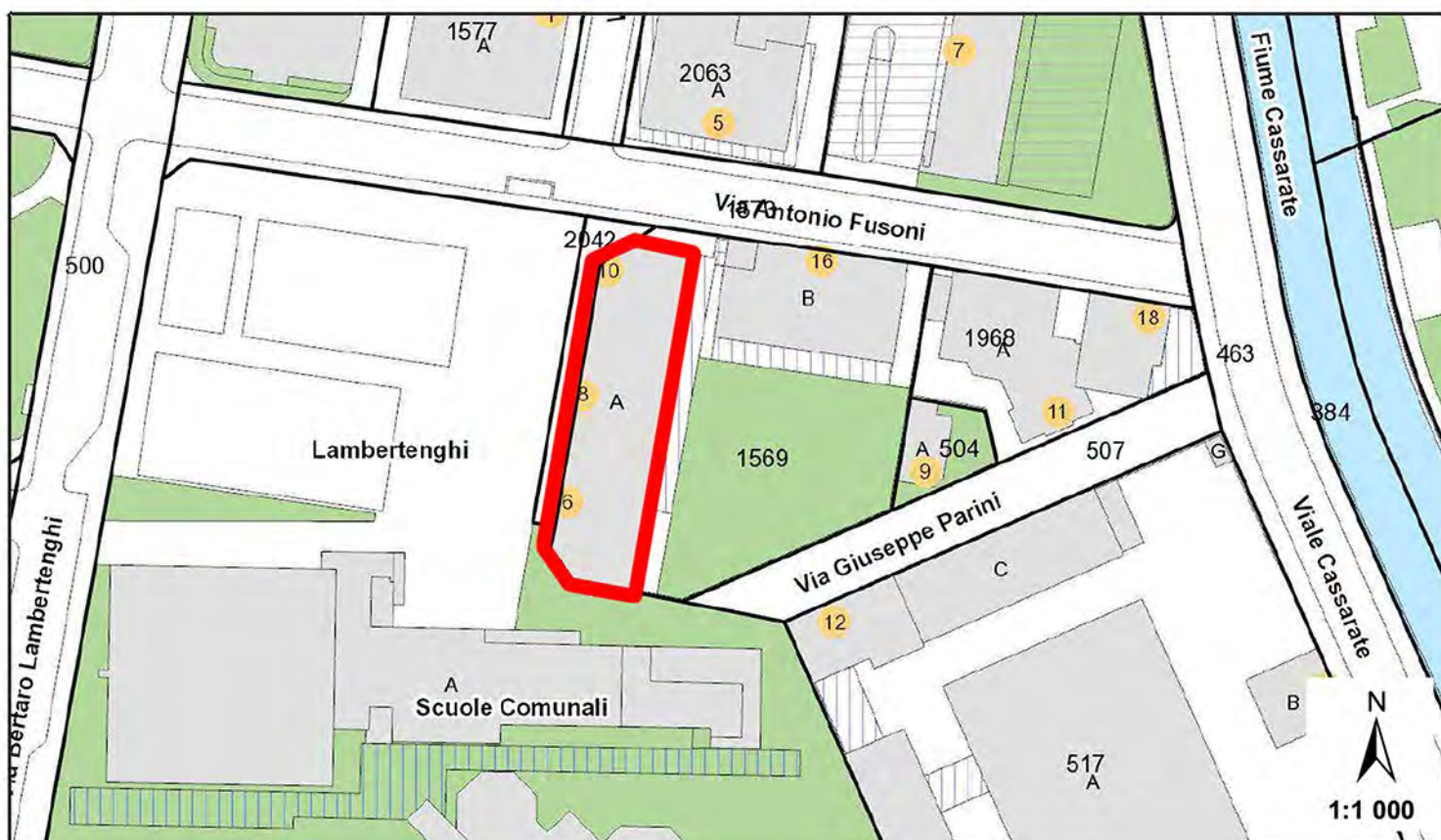
MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI DI REDDITO

10. STABILE VIA ZURIGO 16



MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI DI REDDITO

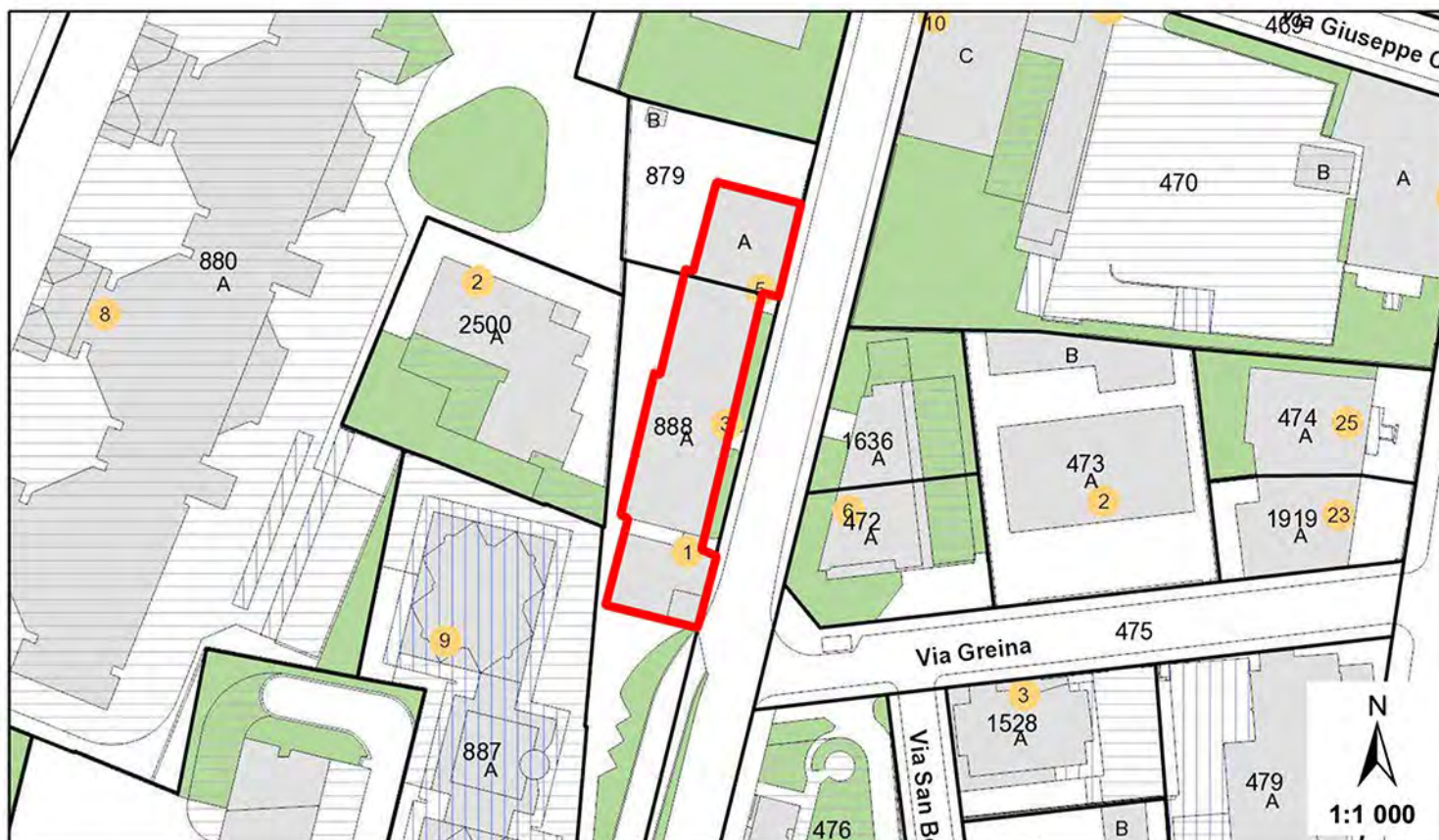
11. CASA LUCE - PIAZZALE P. PELLI - 6 - 8 - 10





MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI DI REDDITO

12. STABILE BORSA SOMAZZI, VIA C. MADERNO 1 - 3 - 5



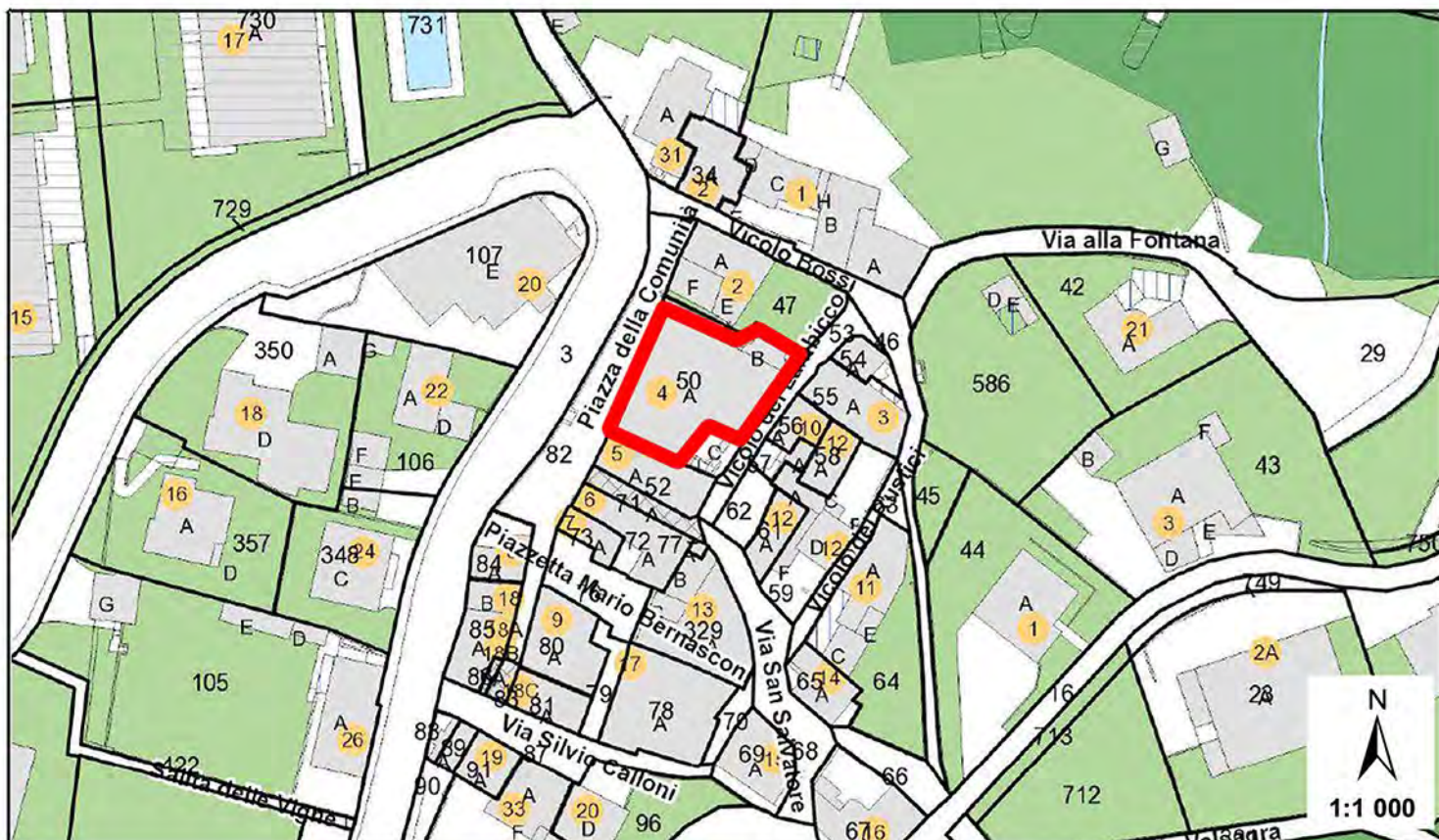
MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI DI REDDITO

13. STABILE VIA GUIONI 13, PREGASSONA



MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI DI REDDITO

14. STABILE PAZZALLO (EX CASA COMUNALE), P. DELLA COMUNITÀ 1



MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI DI REDDITO

15. VILLA NEGRONI - VIA MOROSINI 1, VEZIA



Ordinanza municipale per la promozione dell'alloggio

del 24 febbraio 2022

Il Municipio di Lugano, richiamati l'art. 192 della Legge organica comunale del 10 marzo 1987 (LOC), la Legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991, il Regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE), nonché l'art. 15.1.1 del Piano regolatore del Comune di Lugano, Sezioni di Lugano, Castagnola e Brè, norme di attuazione del 21 marzo 1984,

ordina:

CAPITOLO I Disposizioni generali

Art. 1 Scopo

Per promuovere la creazione di edifici a scopo abitativo di utilità pubblica, in particolar modo alloggi a pigione moderata, la presente Ordinanza fissa i criteri per l'attribuzione di un bonus SULAP supplementare per la promozione dell'alloggio a progetti di pubblica utilità volti alla costruzione di nuovi edifici rispettivamente alla trasformazione di immobili esistenti.

Art. 2 Campo di applicazione

Le disposizioni della presente Ordinanza sono applicabili a progetti nelle zone edificabili delle Sezioni di Lugano, Castagnola e Bré.

Art. 3 Condizioni

- ¹ Beneficiano del bonus per la promozione dell'alloggio cui all'art. 15.1.1 del Piano regolatore del Comune di Lugano, Sezioni di Lugano, Castagnola e Brè, norme di attuazione del 21 marzo 1984, unicamente i progetti che rispondono ad un chiaro interesse pubblico, in particolar modo progetti volti alla promozione di alloggi a pigione moderata.
- ² Possono richiedere la concessione del bonus organizzazioni di utilità pubblica ai sensi dell'art. 37 dell'Ordinanza concernente la promozione di alloggi a pigioni e prezzi moderati del 26 novembre 2003 (OPrA) così come altri enti pubblici o privati senza scopo di lucro (ad es. fondazioni e cooperative o altre organizzazioni mantello secondo l'art. 38 OPrA).
- ³ La concessione del bonus viene valutata dal Municipio caso per caso.
- ⁴ Non sussiste un diritto acquisito all'ottenimento del bonus, né al suo ottenimento al massimo previsto dalla norma di Piano regolatore.

Art. 4 Criteri

Per il riconoscimento del bonus, il Municipio tiene conto anche dei seguenti ulteriori criteri di valutazione (cumulativi):

- promozione della mobilità sostenibile;
- qualità architettonica e inserimento urbanistico del progetto;
- completezza e attendibilità del concetto di base (piano dei costi e dell'affitto).

CAPITOLO II

Disposizioni amministrative

Art. 5 Procedura

- ¹ Prima dell'inoltro della domanda di costruzione definitiva, il richiedente può chiedere al Municipio una presa di posizione non vincolante atta ad acclarare l'adempimento delle condizioni di cui all'art. 3 cpv. 2 della presente Ordinanza.
- ² La domanda per l'ottenimento del bonus per la promozione dell'alloggio va presentata al Municipio unitamente alla domanda di costruzione e deve specificare:
 - a. nome e ragione sociale del richiedente;
 - b. decisione positiva del Municipio all'istanza di cui al capoverso 1 del presente articolo;
 - c. motivazioni alla base della richiesta di ottenimento del bonus;
 - d. modalità di finanziamento dell'opera;
 - e. sostenibilità a lungo termine del progetto.
- ³ A complemento di quanto ricevuto, il Municipio può chiedere in qualsiasi momento informazioni supplementari relative al progetto o al richiedente.
- ⁴ Nel caso in cui un bonus sia stato accordato sulla base di informazioni errate, in violazione di norme giuridiche o in virtù di fatti inesatti o incompleti, il Municipio si riserva il diritto di revocare la licenza edilizia accordata e di chiedere il conseguente ripristino dello stato quo ante.
- ⁵ Il Municipio sigla un accordo speciale con il richiedente affinché le circostanze alla base della concessione del bonus vengano mantenute nel tempo.

Art. 6 Contenuto dell'accordo

- ¹ L'accordo speciale tra il Municipio e il richiedente deve essere siglato prima del rilascio della licenza edilizia, di cui sarà parte integrante.
- ² Esso dovrà specificare che l'edificio realizzato grazie al bonus dovrà essere utilizzato unicamente a scopo abitativo e corrispondere a quanto previsto nella domanda di costruzione (divieto di cambiamento della destinazione). In caso di abuso, il Municipio si riserverà di emanare un divieto d'uso.



- ³ A garanzia del mantenimento della destinazione approvata, la Città di Lugano godrà di un diritto di compera e di prelazione per un ammontare pari al valore di stima dell'immobile.
- ⁴ L'accordo prevede un obbligo di iscrizione a Registro fondiario degli impegni presi. Il divieto di cambiamento della destinazione nonché il diritto correlato di compera e di prelazione sono menzionati a Registro fondiario quali restrizioni di diritto pubblico della proprietà.
- ⁵ Eventuali costi derivanti dalla sottoscrizione dell'accordo o ad esso correlati saranno a carico del richiedente.

Art. 7 Autorità competenti

La sottoscrizione dell'accordo speciale compete al Municipio.

Art. 8 Casi particolari

Il Municipio si riserva il diritto di esaminare e decidere eventuali casi particolari non contemplati nella presente Ordinanza.

CAPITOLO III Disposizioni finali

Art. 9 Competenza

- ¹ L'applicazione della presente Ordinanza è di competenza del Municipio.
- ² Nel caso di delega decisionale a un servizio dell'Amministrazione comunale, contro le decisioni di quest'ultimo è data facoltà di reclamo al Municipio entro quindici giorni dalla notifica della decisione.
- ³ Contro le decisioni del Municipio è data facoltà di ricorso al Consiglio di Stato nei modi e nei termini stabiliti dalla legge.

Art. 10 Entrata in vigore

La presente Ordinanza entra in vigore alla scadenza del periodo di pubblicazione agli albi comunali, riservati eventuali ricorsi ai sensi dell'art. 208 LOC.

Per il Municipio

Il Sindaco

Il Segretario

M. Foletti

R. Bregy

Risoluzione municipale del 24 febbraio 2022. Pubblicata agli albi comunali nel periodo compreso tra il 3 marzo e il 4 aprile 2022.