



Città di Lugano
Amministrazione generale

Risoluzione municipale
del 18 giugno 2025

Supporto autorità
Piazza della Riforma 1
6901 Lugano
Switzerland

t. +41 58 866 70 11
cancelleria@lugano.ch
www.lugano.ch

E-mail
Città di Lugano, C.P. 1670, 6901 Lugano

Onorevole Signora
Carola Barchi

Lugano, 20 giugno 2025

Interrogazione no. 1492 - "Il patrimonio della Città merita chiarezza: a che punto è la digitalizzazione"

Onorevole Signora Barchi,

in riferimento alla sua interrogazione no. 1492 del 3 aprile 2025, presentata unitamente ad altri cofirmatari, rispondiamo di seguito puntualmente alle domande poste, formulando dapprima la seguente premessa.

Una visione chiara e analitica del patrimonio immobiliare della Città di Lugano esiste già. Strumenti informatici come la nuova piattaforma per la gestione del portafoglio servono principalmente per centralizzare tutti i dati relativi agli edifici e poter disporre di uno storico aggiornato. Quindi la nuova piattaforma non modifica radicalmente l'impostazione degli interventi, che è risultata essere già adeguata, ma supporta le collaboratrici e i collaboratori del Dicastero Immobili nelle loro decisioni.

Ritornando nel merito delle puntuali domande formulate nell'interrogazione, rispondiamo come segue:

1. Qual è lo stato attuale del progetto di digitalizzazione e sistematizzazione delle informazioni relative al patrimonio immobiliare comunale?

Per la gestione del portafoglio immobiliare di proprietà della Città di Lugano, con la finalità di pianificare strategicamente la conservazione e lo sviluppo del proprio patrimonio edificato durante l'intero ciclo di vita, è stata selezionata la piattaforma Stratus (Basler & Hofmann AG), utilizzata anche da numerosi altri enti pubblici svizzeri (Canton Zugo, Canton Grigioni, Città di Berna, Sciaffusa, Bellinzona, Locarno, Comune di Capriasca ecc).

Le fasi 1 e 2 del progetto sono state completate: sono stati conclusi i sopralluoghi di verifica dello stato degli edifici e i dati sono stati inseriti nella piattaforma e, a partire da aprile 2025, è stata avviata la fase beta di utilizzo del software per il monitoraggio dello stato degli immobili e per l'aggiornamento delle informazioni.

2. Il lodevole Municipio ha fatto o intende fare ricorso a tecnologie GIS (Geographic Information System) per supportare la mappatura e la gestione delle proprietà comunali? Se sì, in quale misura e con quali obiettivi?

L'applicativo GIS è già in dotazione alla Città di Lugano e comprende tutto il territorio comunale e, dunque, la posizione di tutte le proprietà pubbliche e private, delle quali è possibile ottenere informazioni di carattere generale come proprietario, indirizzo, superficie del fondo, superficie edificata, valore di stima.



3. *È prevista, o è stata realizzata, la creazione di schede informative per ogni immobile comunale? Quali tipologie di dati si intendono raccogliere e in quale formato digitale vengono o verranno gestiti?*

No, la finalità della piattaforma informatica non è informativa/divulgativa, bensì gestionale di tutto il patrimonio edile per monitorare l'evolversi del suo stato conservativo lungo l'intero ciclo di vita e per pianificarne in modo analitico e con più accuratezza la manutenzione. I dati raccolti sono relativi allo stato dei componenti costituenti l'edificio.

4. *Nel documento citato si fa riferimento alla verifica dell'applicazione della tecnologia BIM (Building Information Management) per la gestione degli edifici comunali. Il lodevole Municipio può indicare quali sviluppi ha avuto questo processo e se il BIM è oggi effettivamente utilizzato o pianificato?*

Preme innanzitutto ricordare che il BIM (Building Information Modeling) è una metodologia di gestione delle informazioni di un edificio durante tutto il suo ciclo di vita, dalla progettazione alla costruzione, alla manutenzione e allo smantellamento. Si tratta di un approccio olistico che utilizza un modello digitale dell'edificio per comunicare e coordinare tutte le informazioni pertinenti. Questo modello tridimensionale non è solo una rappresentazione geometrica, ma contiene anche dati sui materiali, le prestazioni, le specifiche, e altro. L'implementazione della metodologia BIM comporta pertanto un radicale adattamento della modalità di concezione e sviluppo del progetto e gestione del ciclo di vita dell'edificio.

Al momento attuale alcune delle opere in cantiere sono state impostate su base BIM a titolo di test; in particolare si sta operando con la modellizzazione tridimensionale e una serie di dati parametrici con l'obiettivo primario, in questa fase, della gestione del progetto esecutivo e del coordinamento a livello di impianti. Mentre per quanto attiene ai processi di gestione e manutenzione, è stato implementato e viene utilizzato l'applicativo Stratus. Un'eventuale integrazione del BIM verrà valutata in futuro.

5. *Quali sono le tempistiche previste per l'eventuale completamento del progetto di banca dati e per la possibile pubblicazione o condivisione dei dati raccolti?*

Il progetto è in fase "beta" (vedi risposta alla domanda no. 1). Non è prevista la pubblicazione dei dati raccolti poiché Stratus non è uno strumento di divulgazione, bensì di analisi strutturale e pianificazione delle attività di gestione e manutenzione.

6. *In che modo il Municipio intende garantire, una volta completato il progetto, l'accessibilità, la trasparenza e l'aggiornamento delle informazioni relative al patrimonio immobiliare comunale? È previsto che i contenuti della banca dati siano formalmente presentati al Consiglio Comunale, e in quale forma?*

L'aggiornamento dei dati contenuti nella piattaforma sarà costante e saranno registrati tutti gli interventi relativi agli elementi strutturali/impiantistici.

Per quanto concerne la presentazione dei dati vedi risposta alla domanda no. 5: la piattaforma Stratus è uno strumento tecnico di analisi strutturale non di divulgazione. Le informazioni in essa contenute potranno però integrare e chiarire maggiormente eventuali richieste di credito che dovessero essere sottoposte con messaggi municipali al Consiglio Comunale.

7. *Sono stati stanziati fondi specifici per la progettazione o la realizzazione di questo intervento? Se sì, a quanto ammontano e come sono stati finora impiegati? In caso contrario, esistono stime aggiornate dei costi per una sua eventuale attuazione?*

Il costo per l'acquisto della piattaforma, comprensivo del rilevamento dello stato degli immobili e dell'inserimento dei dati, delle giornate di formazione, è stato di fr. 132'905.-- (IVA esclusa).

Voglia gradire, Onorevole Signora Barchi, l'espressione dei nostri migliori saluti.

Per il Municipio

Il Sindaco

Michele Foletti



Il Segretario comunale

Robert Bregy

Copia per conoscenza:
Consiglio Comunale
Municipio
Gestione e manutenzione immobili
Edilizia pubblica
Pianificazione, ambiente ed energia, mobilità