



Città di Lugano
Amministrazione generale

Risoluzione municipale
del 13 maggio 2026

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 Signor
Gian Maria Bianchetti

Lugano, 13 maggio 2026

Interrogazione no. 1587 - " Privilegi locativi su immobili comunali a Castagnola e trasparenza amministrativa: il Municipio intende finalmente fare chiarezza? "

Onorevole Signor Bianchetti,

in riferimento alla sua interrogazione no. 1587 del 4 maggio 2026, presentata unitamente ad altri cofirmatari, rispondiamo di seguito puntualmente alle domande poste.

- 1. Conferma il Municipio che i tre immobili siti in Via dei Discepoli 4, Via dei Discepoli 6, Salita degli Ulivi 11 sono tuttora di proprietà della Città di Lugano?*

Sì, il Municipio conferma che i tre immobili citati sono tuttora di proprietà della Città di Lugano.

- 2. Da quale data decorrono i rispettivi rapporti di locazione attualmente in essere per ciascun immobile?*

Lo stabile in Salita degli Ulivi 11 è locato dal 1° ottobre 1980.

Lo stabile in Via Discepoli 4 è locato dal 1° giugno 1975 (residenziale), quello in Via Discepoli 6 dal 1° gennaio 1993 (commerciale - studio architettura) aggiornato nel 2017 (residenziale).

- 3. Quali erano i criteri giuridici, amministrativi o regolamentari che hanno portato originariamente all'assegnazione di tali immobili ai rispettivi conduttori?*

Il quadro normativo specifico sull'attribuzione degli appartamenti è stato garantito a partire dal 2010 con l'entrata in vigore del Regolamento per l'assegnazione degli alloggi di proprietà del Comune di Lugano, aggiornato e sostituito dal Regolamento del 2019. Precedentemente l'assegnazione degli alloggi avveniva in base alle richieste e alla disponibilità di appartamenti, di regola secondo gli usuali canoni applicati nel settore.

Per quanto concerne Via Discepoli 4 e 6, l'assegnazione degli immobili risale a circa 50 anni fa. È stata caratterizzata dall'impegno dei conduttori di occuparsi della manutenzione dei due immobili. A loro spese, i conduttori hanno eseguito importanti lavori di manutenzione, di miglioria e di messa a norma durante tutto l'arco temporale della locazione. Si segnala che nel 1975 lo stabile di Via Discepoli 4, che allora risultava disabitato da anni, è stato consegnato in stato fatiscente, senza né riscaldamento né acqua calda e non abitabile. Anche lo stabile in Via Discepoli 6 è stato completamente risanato a spese dei conduttori. I conduttori hanno mantenuto i due edifici in buone condizioni, assumendosi interamente i costi di migliori e manutenzione.



Non si dispone di indicazioni particolari circa l'assegnazione dello stabile in Salita degli Ulivi 11. Anche in questo caso l'inquilino ha eseguito a proprio carico degli interventi di manutenzione (rifacimento cucina, servizi igienici, ecc.).

4. *Esisteva una base legale specifica che consentisse l'assegnazione preferenziale di case o appartamenti comunali a dipendenti o ex dipendenti dell'amministrazione comunale o a loro familiari? In caso affermativo, quale?*

No, non c'erano né ci sono regolamentazioni che agevolassero/agevolino o, al contrario, impedissero/impediscono l'assegnazione a dipendenti comunali. I criteri per l'assegnazione sono stabiliti dal Regolamento per l'assegnazione degli alloggi di proprietà del Comune di Lugano del 7 ottobre 2019.

5. *Gli immobili in questione rientrano o rientrano nel patrimonio amministrativo oppure nel patrimonio finanziario del Comune? Quali conseguenze ne derivano quanto alla gestione e alla determinazione delle pigioni?*

Gli immobili indicati appartengono ai beni patrimoniali del Comune. I beni amministrativi sono destinati direttamente a un uso pubblico e tra di essi non si annoverano di base stabili con spazi abitativi dati in locazione. Gestione e determinazione delle pigioni sono in ogni caso indipendenti da queste suddivisioni.

6. *Il Municipio ritiene conforme ai principi di economicità e buona amministrazione mantenere per decenni i medesimi conduttori in immobili comunali ubicati in zone di particolare pregio paesaggistico e residenziale?*

Gli edifici a cui si riferisce questo atto parlamentare non si discostano dagli altri alloggi di proprietà della Città di Lugano. La durata dei contratti non è determinata dalla posizione geografica degli immobili.

7. *Quali sono stati, negli ultimi vent'anni, i canoni annui di locazione fatturati per ciascun immobile? Si chiede di indicare almeno gli importi in forma anonimizzata, senza nominativi.*

Si ribadisce che, per la protezione della sfera dei dati sensibili, non è possibile rispondere alle domande relative ai canoni locativi. Trattandosi di edifici monofamiliari, l'indicazione dell'importo è chiaramente una violazione dei dati personali degli inquilini, cui si può facilmente risalire.

Si conferma che il canone di locazione è disciplinato dal relativo contratto ed è soggetto ad adeguamento conformemente alle disposizioni legali vigenti.

8. *Qual è la stima attuale del valore locativo di mercato di ciascuno dei tre immobili, tenuto conto dell'ubicazione privilegiata, della vista lago, degli spazi esterni e del contesto residenziale?*

Via Discepoli 4 e 6: gli spazi, l'impiantistica e la circolazione tra le varie parti degli stabili sono piuttosto inusuali e tutt'altro che confortevoli. Una rilocazione dei due edifici comporterebbe la necessità di importanti e costosi interventi che i conduttori attuali non chiedono perché si sono adattati alla struttura particolare della casa. Il valore locativo è chiaramente influenzato da questa particolarità.

Salita degli Ulivi 11: considerato lo stato iniziale dell'appartamento, la pigione è in linea con i canoni di mercato.

9. *Quale perdita economica potenziale ha subito o sta subendo il Comune, qualora i canoni praticati risultassero inferiori ai valori di mercato?*

I canoni sono allineati ai valori di mercato, considerando le caratteristiche degli oggetti.

10. *Il Municipio ritiene realmente che la normativa sulla protezione dei dati impedisca di comunicare al Consiglio comunale importi di pigione, durata dei contratti, criteri di assegnazione e condizioni contrattuali in forma anonimizzata?*

Il Municipio potrebbe comunicare questi dati in forma anonimizzata solo qualora sia garantita l'impossibilità di dedurre dati personali. In questo caso ciò non è possibile.

11. *È stato chiesto un parere formale all'Incaricato cantonale della protezione dei dati? In caso affermativo, con quale contenuto?*

No, non è stato chiesto un parere e il Municipio non lo ritiene necessario.

12. *Gli immobili in questione sono mai stati messi a concorso pubblico o resi accessibili ad altri cittadini interessati? Se no, per quali motivi?*

Gli immobili sono inseriti nella lista degli stabili di tipologia particolare con assegnazione tramite pubblico concorso (cfr. allegato 1 del Regolamento). Pertanto, la loro futura assegnazione avverrà tramite procedura pubblica.

13. *I lavori di manutenzione o miglioria eseguiti dai conduttori sono documentati contabilmente? A quanto ammontano e con quali autorizzazioni sono stati eseguiti?*

Sì, i lavori sono documentati. Per la protezione della sfera personale degli inquilini, non è possibile rispondere alla seconda parte della domanda.

14. *Il Municipio ritiene che eventuali lavori di manutenzione possano giustificare il mantenimento di rapporti locativi privilegiati protratti per diversi decenni?*

Gli investimenti sostenuti dagli inquilini sono chiaramente stati computati per la determinazione della pigione e della durata del contratto. Sottolineiamo, però, che la continuità del rapporto di locazione è in ogni caso tutelata anche dalla normativa vigente.

15. *Intende il Municipio sottoporre tutti gli immobili locativi di proprietà comunale a una revisione generale, verificando congruità delle pigioni, durata dei contratti, criteri di assegnazione e opportunità di procedure pubbliche trasparenti?*

Le pigioni e le spese accessorie sono regolate dall'art. 4 del Regolamento per l'assegnazione degli alloggi di proprietà del Comune di Lugano del 7 ottobre 2019.

Ricordiamo anche che nel MMN. 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), votato nel corso della seduta di Consiglio Comunale del 3 giugno 2020, il Legislativo ha avallato che: *"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.* (cfr. pagina 3).

16. *Il Municipio non ritiene che la persistente mancanza di chiarezza su questa vicenda rischi di compromettere la fiducia dei cittadini nelle istituzioni comunali?*

Il Municipio non rileva alcun tipo di mancanza di chiarezza. Ne è la prova la risposta a questo atto parlamentare.

Il tempo impiegato per l'elaborazione delle risposte al presente atto ammonta complessivamente a 5 ore.

Voglia gradire, Onorevole Signor Bianchetti, 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
Affari giuridici