CITTÀ DI LUGANO

POLITICA DELL'ALLOGGIO E CONTROPROGETTO ALL'INIZIATIVA POPOLARE «PER ABITAZIONI ACCESSIBILI A TUTTI»

CONFERENZA STAMPA – 04.06.14

Arch. M. Hubeli – Direttore Dicastero Pianificazione, Ambiente e Mobilità

«Per abitazioni accessibili a tutti»: Motivazioni e obiettivi dell'iniziativa

❑ Motivazioni secondo gli iniziativisti:

- il mercato dell'alloggio a Lugano è orientato al lusso, non ai bisogni dei cittadini;
- a Lugano molti abitanti sono in condizioni economiche difficili;
- più abitazioni a prezzi accessibili in città potrebbero ridurre la mobilità intercomunale che pregiudica l'ambiente;
- vi è oggi una nuova sensibilità politica in materia di alloggio popolare.

❑ Obiettivi secondo gli iniziativisti:

Obiettivo: promuovere abitazioni accessibili alla maggioranza della popolazione (redditi medi e bassi), come pure la disponibilità di locali di attività a pigione contenuta (attività economiche, sociali, culturali compatibili con la residenza e che non possono sopportare affitti eccessivi).

«Per abitazioni accessibili a tutti»: strumenti / risorse / tempi

Strumenti: istituzione di un Ente autonomo di diritto comunale che possa muoversi tramite acquisti, ristrutturazioni e nuove costruzioni. Inoltre, è previsto il sostegno a iniziative di enti pubblici o privati senza scopo di lucro che perseguono lo stesso obiettivo. Il sostegno comunale può essere concesso anche a iniziative della Cassa pensioni, purché conformi all'obiettivo.

Risorse: 10 milioni di Fr. per il capitale proprio dell'ente autonomo (che, grazie alla leva del credito, potrà investirne 100) e 10 milioni per altre misure.

Tempi: avvio della nuova politica dell'alloggio entro 2 anni dall'adozione dell'iniziativa.

Lo studio sull'alloggio

Il Municipio ha analizzato nel dettaglio il mercato dell'alloggio per disporre di dati sufficientemente concreti, precisi ed attuali sul suo stato e sulla sua evoluzione.

Scopo: verificare la propria politica dell'alloggio e l'adozione di misure concrete volte a favorire l'alloggio a pigione moderata, integrate nelle politiche di sviluppo della Città.

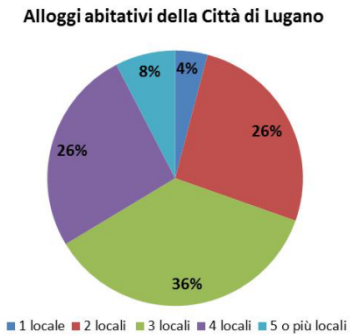
Il mandato è stato assegnato alla Planidea SA di Canobbio il 23 maggio 2013.

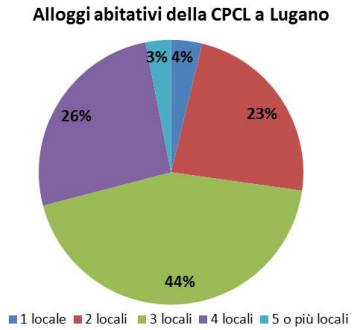
Situazione complessiva a Lugano

Nel 2012, circa **950** alloggi in locazione a Lugano erano ancora sussidiati secondo la LCAP* (5% del parco alloggi in affitto). Entro il 2019 scadranno i sussidi cantonali, ed entro il 2025 quelli federali.

La Città è proprietaria di **342** alloggi a pigione moderata (1,7% del parco alloggi in affitto), a cui si aggiungono **709** alloggi della Cassa Pensioni della Città di Lugano (CPCL), per lo più pure a pigione moderata.

Gli appartamenti sono soprattutto di media grandezza (3 locali), seguiti da una quota leggermente minore di 2 e 4 locali. Appartamenti di piccole dimensioni o per famiglie numerose rappresentano delle percentuali ridotte (12% per la Città di Lugano e 7% per la CPCL).

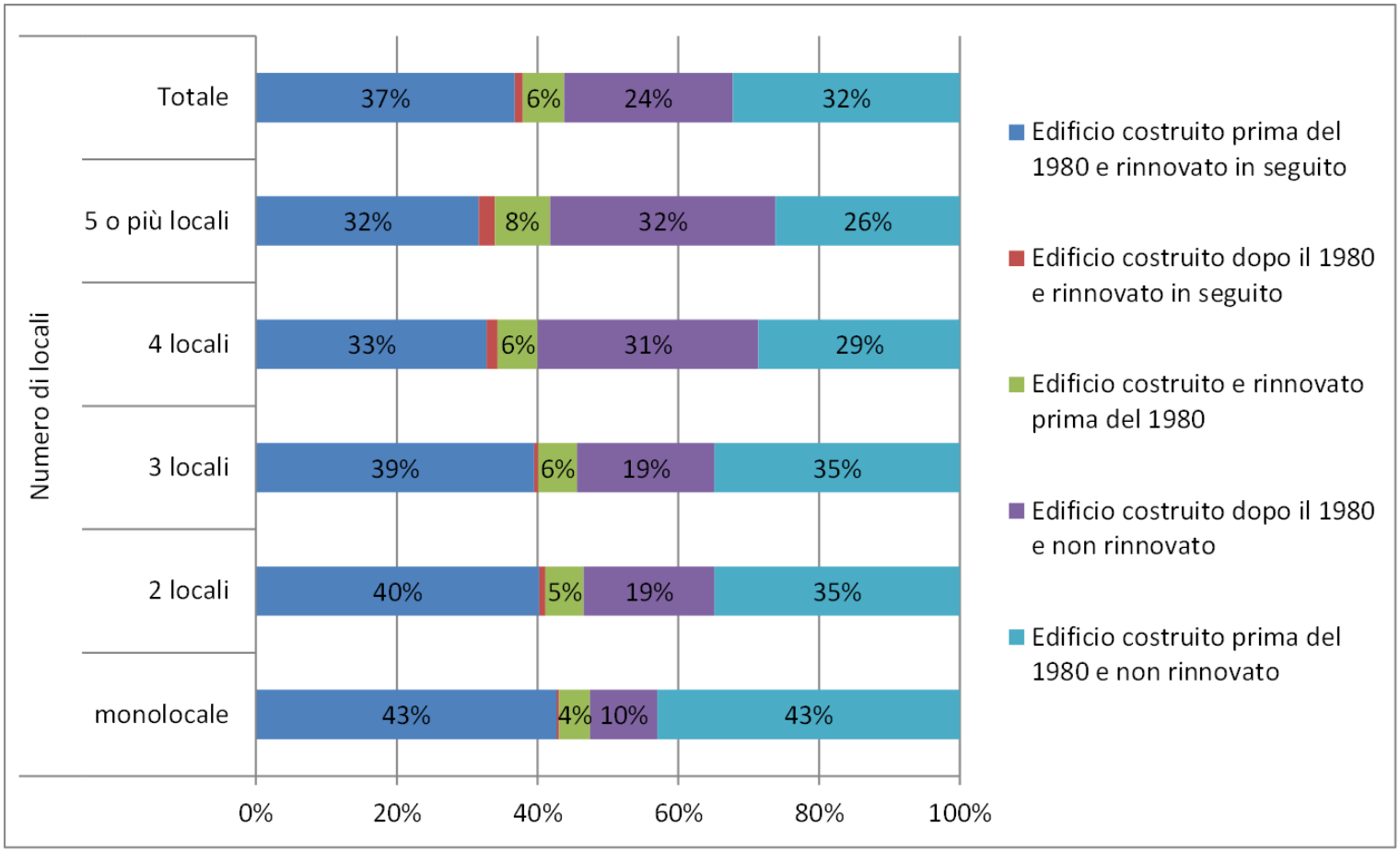




*Legge federale che promuove la costruzione d'abitazioni e l'accesso alla loro proprietà

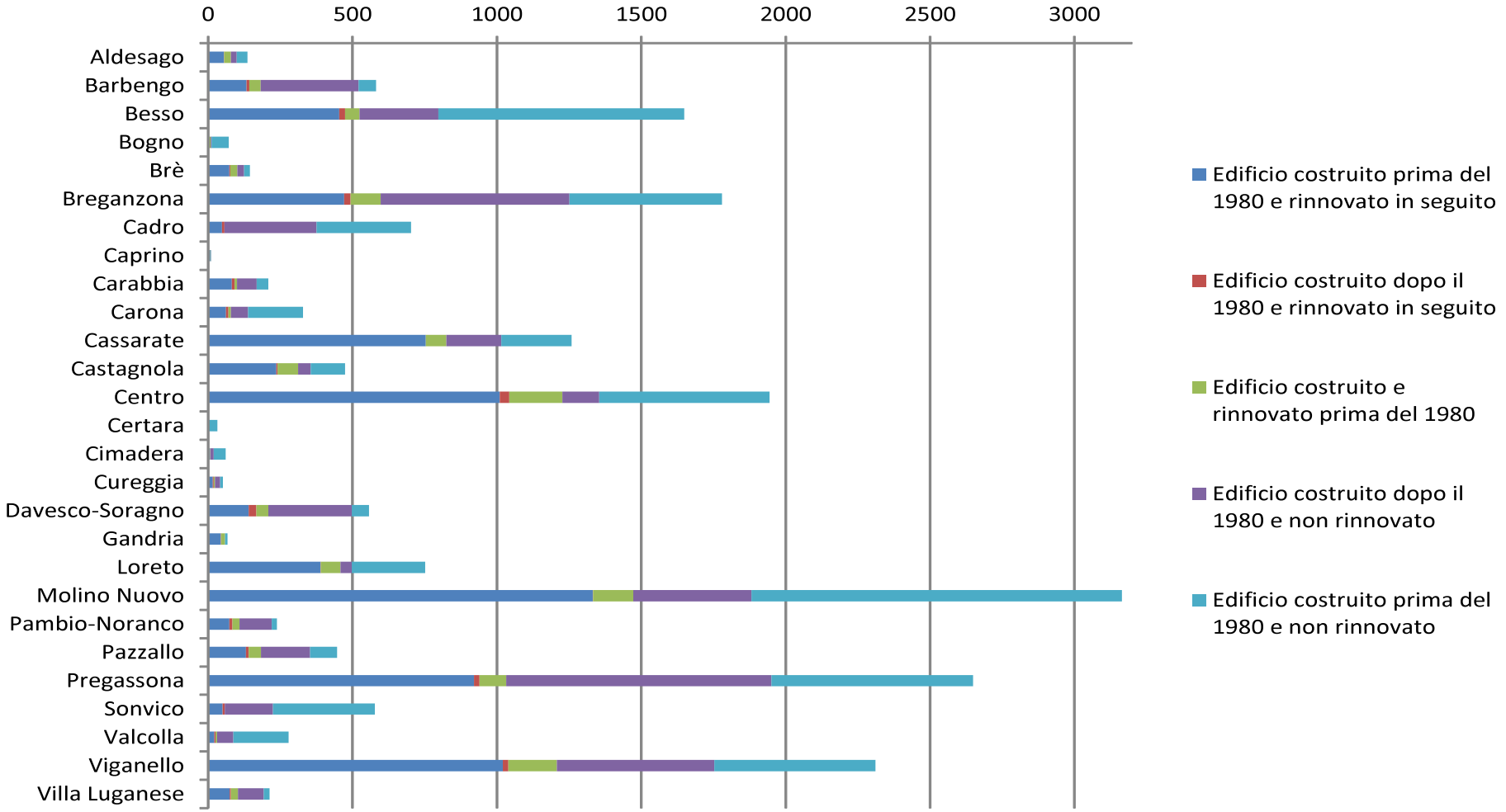
Sintesi dello studio sull'alloggio a Lugano

Dimensione delle economie domestiche e stato del rinnovo



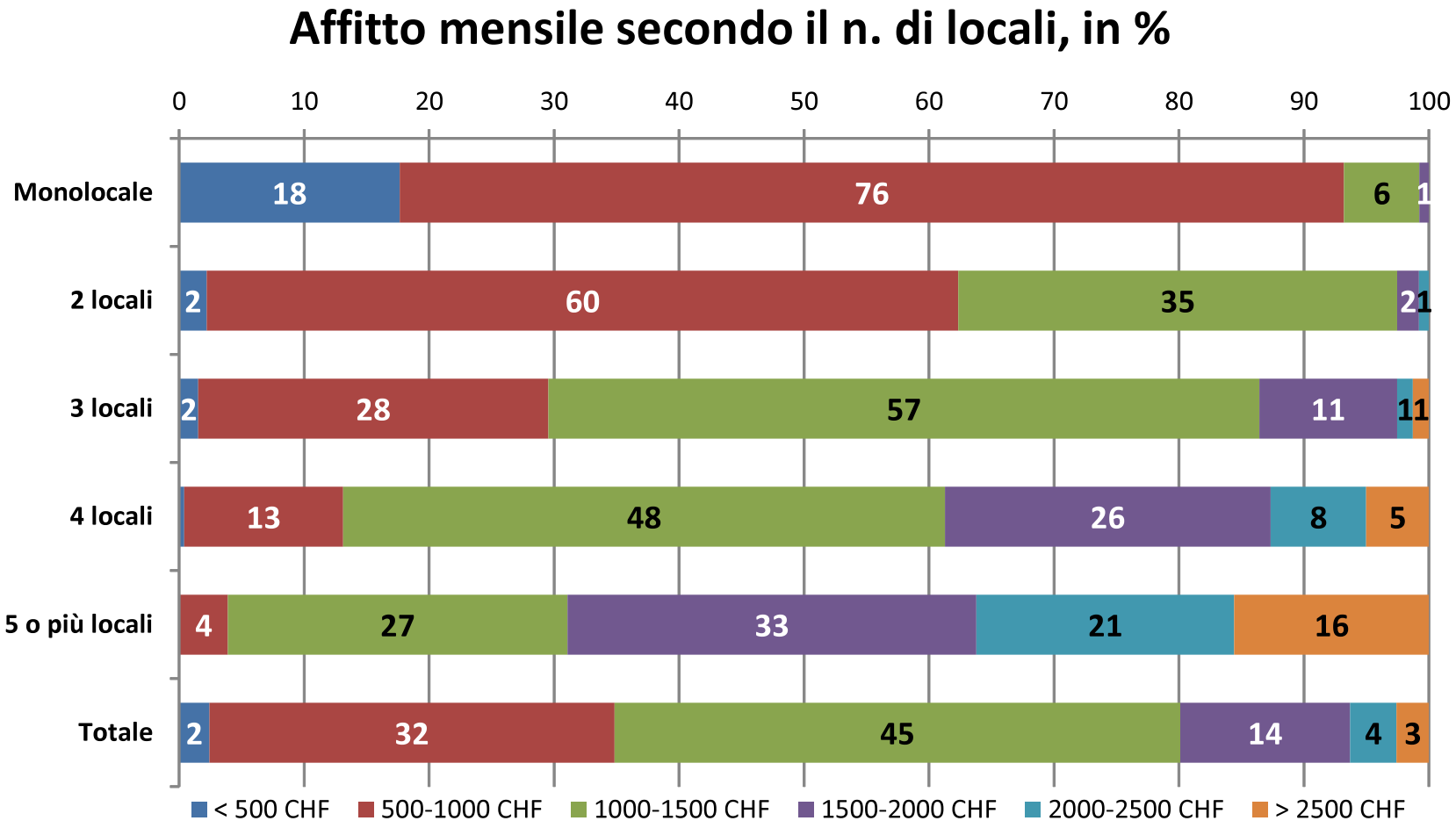
Sintesi dello studio sull'alloggio a Lugano

Stato del rinnovo secondo il Quartiere



Sintesi dello studio sull'alloggio a Lugano

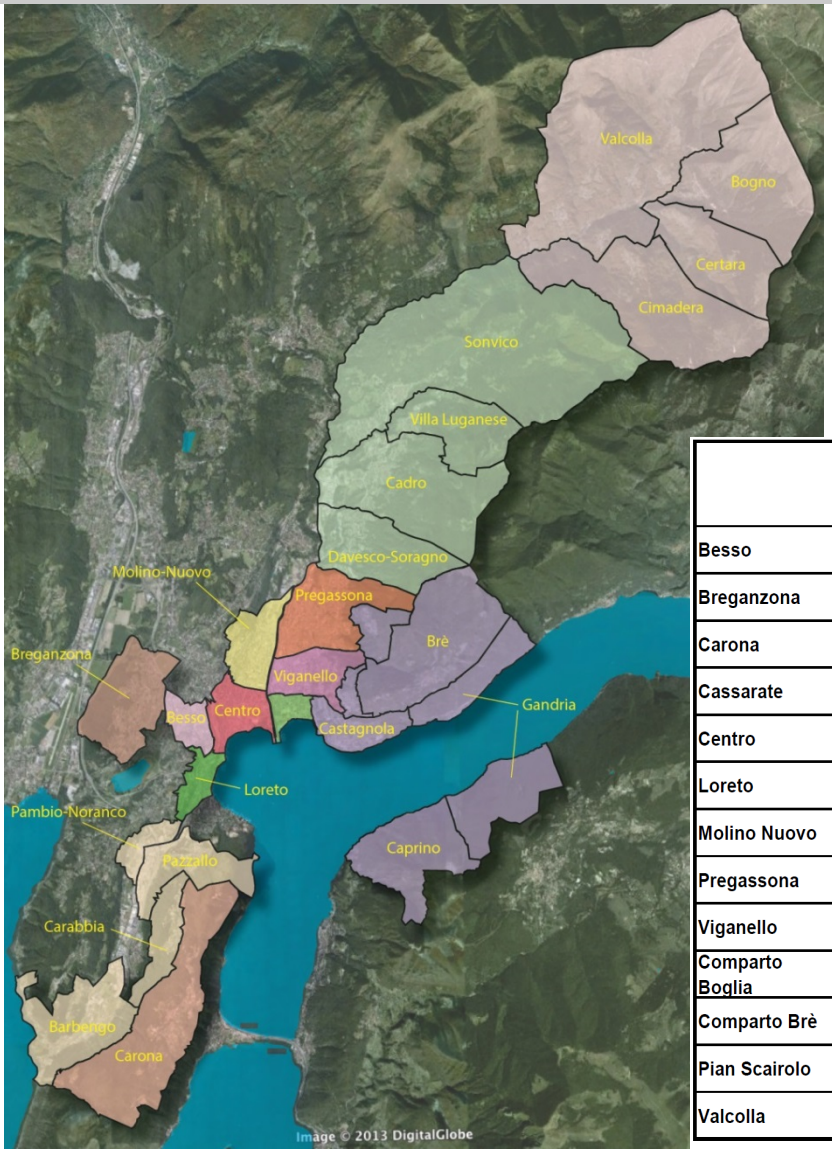
Costo dell'affitto secondo il numero di locali (2010)



Sintesi dello studio sull'alloggio a Lugano

Settore	Elementi e trend
Costi	• **Affitti:** I costi degli affitti effettivi sono nettamente sotto il costo degli affitti sul mercato (differenze del 30-40%). Più l'alloggio è nuovo (o rinnovato), maggiore è il suo costo. Da più tempo un inquilino abita nello stesso alloggio, più è basso il costo dell'affitto • **Terreni**: Raddoppio dei prezzi negli ultimi 10 anni • **Costi di costruzione**: Aumento del 30% negli ultimi 13 anni • **Energia**: forte aumento (in particolare dell'olio combustibile)
Parco alloggi	• **Edifici/alloggi**: In buona parte datati con importanti differenze anche a livello di quartiere. Tanti alloggi di grandi dimensioni occupati da poche persone. I quartieri più centrali hanno un tasso di inquilini superiore all'80% • **Ristrutturazione**: difficoltà di carattere legislativo tra proprietari e inquilini. Spesso viene scelta la via più diretta e facile: disdetta del contratto e successivo aumento dell'affitto a ristrutturazione avvenuta
Situaz. socio-demografica	• **Popolazione**: Aumento del numero di anziani. Saldo migratorio positivo, ma gli arrivi sono internazionali e le partenze intercomunali • **Economie domestiche**: diminuzione del numero di persone per economia domestica e rispettivo aumento delle superfici abitabili pro capite
Situaz. socio-familiare	• Aumentano i **divorzi, famiglie disgregate** (raddoppio dei costi) • Aumentano le **famiglie monoparentali**
Sviluppo territoriale	• **Sub-/periurbanizzazione**: aumento della migrazione verso la periferia • **Mobilità**: aumento delle esigenze di mobilità

Sintesi dello studio sull'alloggio a Lugano



	Numero di abitanti (giugno 2013)	Costo affitto 2011	Tipo di occupazione prevalente 2011	Tipologia di edificio prevalente 2013	Potenziale di rinnovo 2013 *	Dimensione dell'alloggio prevalente 2013
Besso	5'057	fr. 1'256	Affittuari - 83%	Plurifamiliare - 44%	852 ed. (52%)	3 locali - 32%
Breganzona	5'453	fr. 1'214	Affittuari - 56%	Unifamiliare - 55%	528 ed. (30%)	3 locali - 30%
Carona	855			Unifamiliare - 75%	191 ed. (58%)	5 o più locali - 46%
Cassarate	3'641	fr. 1'230	Affittuari - 82%	Utilizz. accessoria - 45%	244 ed. (19%)	3 locali - 35%
Centro	5'488	fr. 1'391	Affittuari - 79%	Parz./ non abitativo - 54%	590 ed. (30%)	3 locali - 31%
Loreto	3'362	fr. 1'161	Affittuari - 74%	Plurifamiliare - 41%	255 ed. (34%)	2 e 3 locali - 28%
Molino Nuovo	9'298	fr. 1'110	Affittuari - 81%	Plurifamiliare - 38%	1282 ed. (41%)	3 locali - 43%
Pregassona	9'354	fr. 1'254	Affittuari - 64%	Plurifamiliare - 50%	698 ed. (26%)	3 locali - 33%
Viganello	7'483	fr. 1'169	Affittuari - 74%	Plurifamiliare - 43%	558 ed. (24%)	3 locali - 37%
Comparto Boglia	6'407			Unifamiliare - 70%	762 ed. (37%)	5 o più locali - 38%
Comparto Brè	4'095	fr. 1'338	Proprietari - 51%	Unifamiliare - 64%	195 ed. (22%)	5 o più locali - 36%
Pian Scairolo	5'093	fr. 1'280	Affittuari - 58%	Unifamiliare - 57%	212 ed. (14%)	4 locali - 36%
Valcolla	1'004			Unifamiliare - 88%	324 ed. (73%)	4 locali - 32%

Sintesi dello studio sull'alloggio a Lugano

Nel contesto generale di Lugano la situazione **non** è oggi (nel complesso) acuta, ma diversi indicatori mostrano che già a medio termine vi potrebbe essere una mancanza di alloggi a pigione sostenibile.

Determinante per garantire un'offerta sufficiente di alloggi a pigione sostenibile è il mantenimento - con rinnovo - degli alloggi esistenti attualmente caratterizzati da prezzi accessibili.

La struttura della società, demografica e delle economie domestiche è in evoluzione e di ciò bisogna tenere conto per individuare la migliore tipologia e localizzazione degli alloggi.

L'offerta attuale di alloggi non corrisponde appieno alle esigenze della domanda. Per esempio, il 45% della popolazione sono persone singole, ma solo il 25% degli alloggi in locazione sono di uno o due locali.

Conclusioni dello studio sull'alloggio

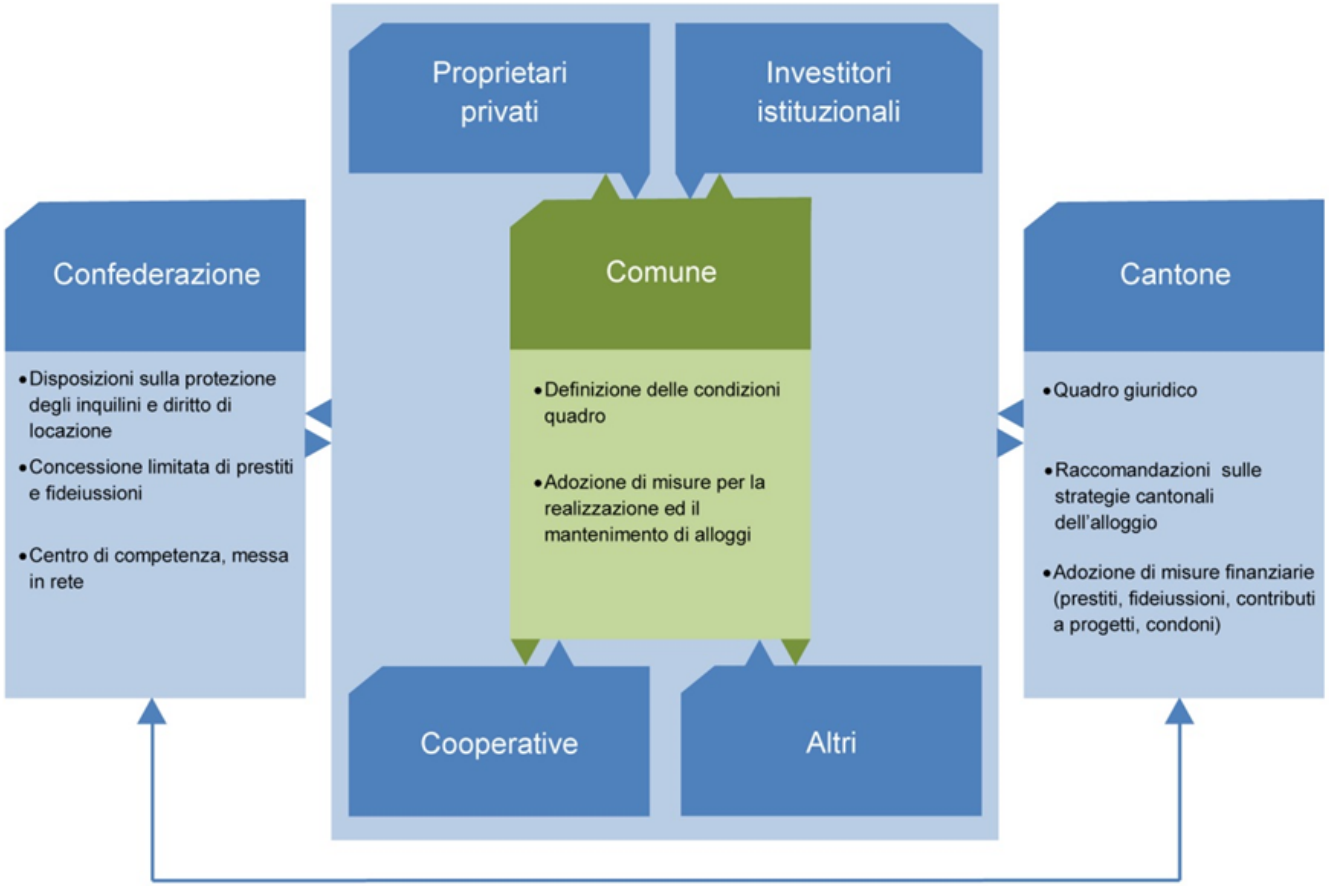
Risulta fondamentale creare le condizioni per attrarre possibili investitori istituzionali e non, interessati alla realizzazione di alloggi a pigione sostenibile.

Pure determinante è la creazione di condizioni quadro, incentivi e vincoli di natura pianificatoria per favorire lo sviluppo ed il mantenimento di abitazioni a pigione moderata.

Dalle informazioni raccolte ed analizzate nello studio si può giungere alla conclusione che per avere un mercato dell'alloggio sano è necessario disporre di un'offerta di alloggi di utilità pubblica costante nel tempo. Si ritiene che questo debba corrispondere a circa un quarto dell'offerta complessiva di alloggi in affitto.

Prontuario per i Comuni

Come può un Comune promuovere l'alloggio a pigione moderata?



Le misure a disposizione di un Comune

Dirigere

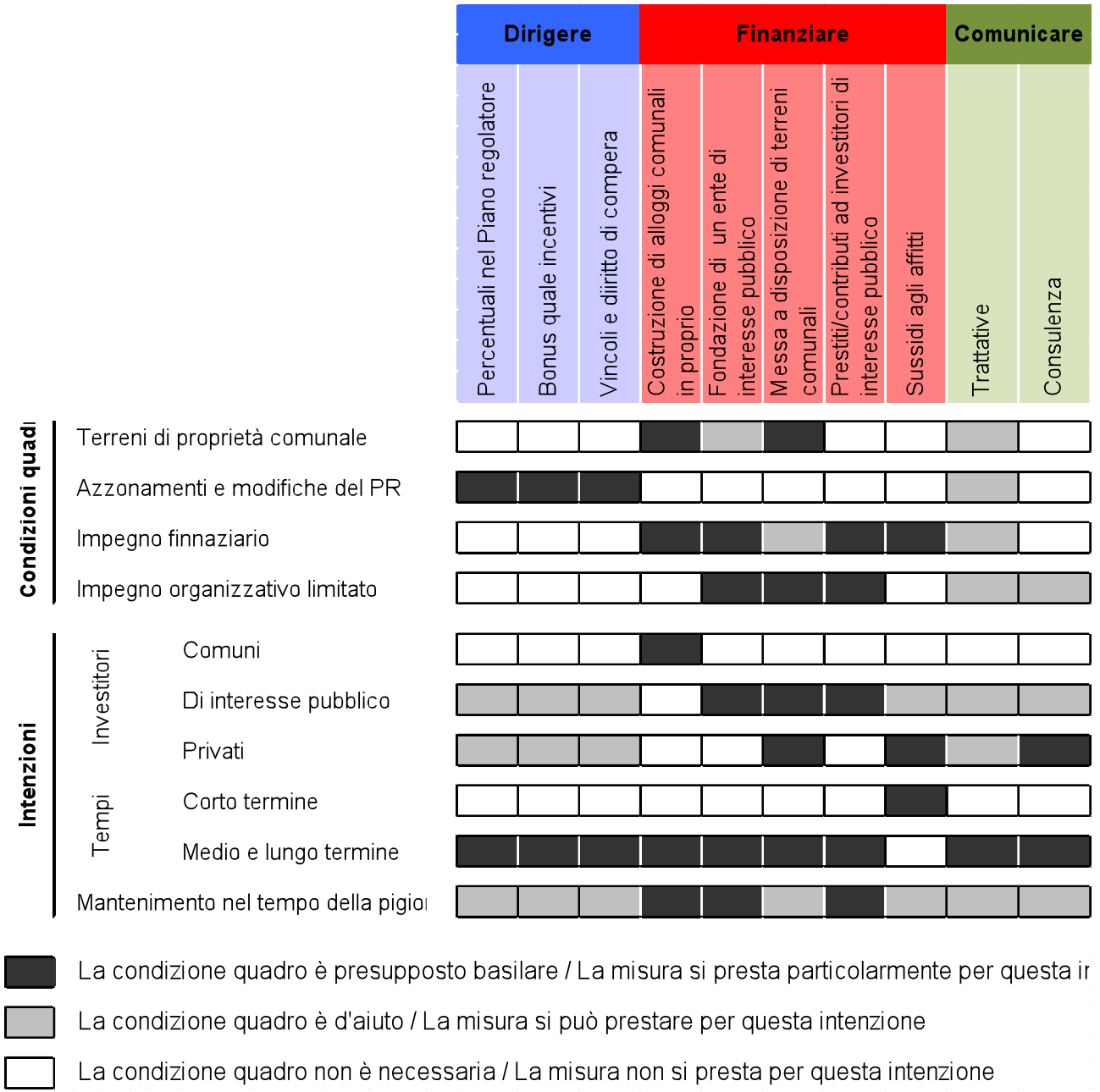
1. Percentuali nel Piano regolatore
2. Bonus quale incentivi
3. Vincoli e diritto di compera

Finanziare

4. Costruzione di alloggi comunali in proprio
5. Fondazione di un Ente di interesse pubblico
6. Messa a disposizione di terreni comunali
7. Prestiti/contributi ad investitori di interesse pubblico
8. Sussidi agli affitti

Comunicare

9. Trattative
10. Consulenza


Dirigere
Finanziare
Comunicare
Percentuali nel Piano regolatore
Bonus quale incentivi
Vincoli e diiritto di compera
Costruzione di alloggi comunali in proprio
Fondazione di un ente di interesse pubblico
Messa a disposizione di terreni comunali
Prestiti/contributi ad investitori di interesse pubblico
Sussidi agli affitti
Trattative
Consulenza
Condizioni quadi
Terreni di proprietà comunale
Azzonamenti e modifiche del PR
Impegno finnaziario
Impegno organizzativo limitato
Intenzioni
Investitori
Comuni
Di interesse pubblico
Privati
Tempi
Corto termine
Medio e lungo termine
Mantenimento nel tempo della pigio
La condizione quadro è presupposto basilare / La misura si presta particolarmente per questa ir
La condizione quadro è d'aiuto / La misura si può prestare per questa intenzione
La condizione quadro non è necessaria / La misura non si presta per questa intenzione

Possibili soluzioni applicate in altre Città

- **Percentuali (quote) nel Piano regolatore**
- **Bonus edificatori quali incentivi**

Var. 1: il Comune opera nel quadro di Piani particolareggiati o di quartiere con investitori/proprietari - bonus individuali (stabiliti mediante contratti oppure norme del PP o PQ)

Var. 2: il Comune stabilisce dei bonus nel Piano regolatore qualora siano edificate determinate percentuali di alloggi a pigione moderata.

- **Vincoli di PR e diritto di compera**
- **Costruzione comunale (in proprio)**
- **Costituzione di un ente di interesse pubblico**

Possibili soluzioni applicate in altre Città

- **Messa a disposizione di terreni comunali:**

Var. 1: il terreno viene messo a disposizione di investitori di interesse pubblico, quali fondazioni o cooperative;

Var. 2: il terreno viene messo a disposizione di privati, per es. Casse pensioni

- **Prestiti/contributi ad investitori di interesse pubblico**
- **Sussidi sulle pigioni**
- **Contrattazione**
- **Consulenza**

Quale politica per l'alloggio per Lugano?

- **Situazione finanziaria critica**

Nell'attuale situazione, risulta oggettivamente problematico ipotizzare, per i prossimi anni, qualsiasi intervento finanziario diretto o indiretto sul mercato dell'alloggio che presupponga importanti e nuovi oneri finanziari a carico della Città, siano essi puntuali o periodici nel tempo (costruzione in proprio di alloggi comunali, la concessione di prestiti o contributi ad investitori di interesse pubblico, la concessione di ulteriori maggiori sussidi alla locazione).

- **Disponibilità immediata di terreni di proprietà pubblica da mettere a disposizione per la realizzazione di alloggi a pigione moderata**

- il mapp. n. 498 RFD di Lugano, in Via Lambertenghi;
- i mapp.i no. 272 e 273 RFD Pregassona (terreno ex Spoor).

Quale politica per l'alloggio per Lugano?

❑ **Possibilità di introdurre modifiche nel Piano regolatore**

- introdurre percentuali minime di alloggi a pigione moderata nel Piano regolatore;
- concedere bonus edificatori per favorire la costruzione di tali alloggi;
- introdurre vincoli pianificatori con percentuali minime di tali alloggi in taluni quartieri o zone.

❑**Possibilità di assumersi ulteriori oneri organizzativi ed amministrativi**

Possibilità per la Città parzialmente limitata, tenuto conto dell'attuale situazione finanziaria.

Proposte concrete per la politica dell'alloggio

A) L'introduzione di percentuali (quote minime) e bonus nel Piano regolatore

B) La messa a disposizione di alcuni terreni comunali

C) Altre misure accompagnatorie

- Il Municipio propone pertanto il seguente testo, quale controprogetto all'Iniziativa popolare «Per abitazioni accessibili a tutti»

Testo del contro progetto all'iniziativa

I. Il Regolamento comunale della Città di Lugano è completato con il seguente articolo:

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

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*.

Testo del contro progetto all'iniziativa

4. Per attuare questa politica, il Comune:

~~a. istituisce un Ente autonomo di diritto comunale che persegue gli obiettivi e attua il programma di cui ai capoversi precedenti, segnatamente tramite acquisti, ristrutturazioni e nuove costruzioni. Esso può contrarre mutui ipotecari;~~

a. promuove le necessarie misure pianificatorie volte a favorire il mantenimento e lo sviluppo di abitazioni a pigione moderata, e cura la consulenza di enti e privati per l'attuazione degli obiettivi in materia di alloggio pigione sostenibile.

b. sostiene iniziative di altri enti o persone giuridiche ~~senza scopo di lucro~~ che offrono abitazioni o locali di attività a pigioni che coprono i costi senza realizzare profitti;

c. può sostenere anche iniziative della Cassa pensioni dei dipendenti della Città di Lugano se compatibili con gli obiettivi dei cpv. 1 e 2;

d. può acquistare o mettere a disposizione terreni da destinare alla costruzione di abitazioni e locali di attività a pigione moderata.

e. può costituire o partecipare a enti, cooperative, fondazioni, società anonime, fondi immobiliari o simili, che perseguono gli scopi del presente articolo.

Testo del contro progetto all'iniziativa

~~***II. Per l'attuazione della politica dell'alloggio e dei locali di attività a pigioni contenute:***~~

~~*È autorizzato un credito d'investimento iniziale di 20 milioni di Frs., di cui 10 da destinare al capitale proprio dell'Ente autonomo di cui al cpv.4, lett. a) del nuovo articolo del Regolamento comunale.*~~

~~III.~~ II. Tempi di attuazione

Il programma, gli strumenti ~~il credito iniziale~~ e le misure per l'avvio della promozione di alloggi e locali di attività a pigione moderata sono adottati al più tardi entro due anni dall'adozione dell'iniziativa popolare.

Altre misure a medio e corto termine

A) Promuovere l'accoglimento (parziale) da parte del CC della mozione PPD (marzo 2012) che propone la **costruzione di alloggi a pigione moderata in Via Lambertenghi 3** (mapp. n. 498); promozione di un analogo progetto presso il terreno **ex Spoor a Pregassona** (mapp. 272 e 273).

B) Promuovere, attraverso specifici progetti, la ricerca di **ulteriori possibilità** di costruzione di alloggi a pigione moderata nel comprensorio cittadino.

C) Integrare, nel quadro della revisione del **Piano regolatore della Città** e delle sue Norme di attuazione, disposizioni volte a favorire e promuovere la costruzione di alloggi a pigione moderata (bonus a titolo di incentivo, percentuali minime, ecc.).

D) Promuovere la **consulenza** di enti, privati e cittadinanza per l'attuazione degli obiettivi in materia di alloggio pigione sostenibile.

Grazie per l'attenzione