



MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 9909**concernente la revisione totale del Regolamento per l'assegnazione degli alloggi di proprietà del Comune di Lugano**

Lugano, 7 giugno 2018

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

vi sottoponiamo con il presente messaggio il progetto di revisione totale del Regolamento per l'assegnazione di alloggi di proprietà del Comune di Lugano

Introduzione

Il Comune di Lugano è proprietario di 17 immobili di reddito, con 334 appartamenti. Sono esclusi dal conteggio gli appartamenti di servizio; sono per contro inclusi quelli annessi alla caserma dei pompieri.

Un solo immobile, quello sito in Via Taddei 10 a Viganello, con 31 appartamenti, è attualmente al beneficio di sussidi, limitati ai beneficiari di rendite AVS/AI.

Fino a qualche settimana fa gli appartamenti di proprietà comunale sono stati amministrati dalla Cassa Pensioni di Lugano, in base ad un mandato di prestazioni. Le assegnazioni delle locazioni sono tuttavia decise del Municipio, nel rispetto di quanto stabilito dal Regolamento.

Dal 1° maggio 2018 la gestione degli appartamenti comunali e di altri oggetti è stata ceduta, con il consenso del Municipio, alla rispettabile Gestione Immobiliare per Istituzionali SA, società creata nell'ambito della riorganizzazione della Cassa Pensioni e da essa interamente posseduta. Il mandato scadrà il 31 dicembre 2020; una eventuale nuova assegnazione avverrà per pubblico concorso.

Il Regolamento per l'assegnazione degli alloggi sociali attualmente in vigore venne adottato da codesto consesso nella seduta del 29 marzo 2010 ed è applicato dal successivo 1° ottobre.

La mozione no. 3848

Il 18 dicembre 2015 gli On.li Romolo Pignone (primo firmatario), Ugo Cancelli, Tobio Gianella, Ferruccio Unternährer e Giovanna Viscardi hanno presentato una mozione (no. 3848) con cui veniva richiesta la modifica del Regolamento per l'assegnazione degli alloggi di proprietà del Comune di Lugano. I mozionanti chiedevano in particolare l'introduzione nel Regolamento di un nuovo art. 11 bis, del seguente tenore:

Art. 11 bis Autocertificazione

I locatari, a scadenze annuali, devono presentare al relativo amministratore l'ultima notifica di tassazione, unitamente a quelle di tutti gli eventuali co-inquilini maggiorenni. In caso di omissione, nonostante gli abituali richiami, o di miglioramento complessivo della condizione economica del beneficiario e degli eventuali co-abitanti, l'amministratore potrà procedere alla rescissione del contratto col beneficiario eventualmente seguendo le usuali vie legali.

Con rapporto del 3 novembre 2016 la Commissione delle Petizioni ha invitato il Consiglio Comunale ad accogliere parzialmente la mozione, proponendo tuttavia un testo diverso dell'art. 11 bis:

Art. 11 bis Autocertificazione

¹*A scadenze annuali a far tempo dall'inizio della locazione i conduttori devono presentare al locatore l'ultima notifica di tassazione cresciuta in giudicato. L'obbligo si estende a tutti gli inquilini maggiorenni che usufruiscono dell'alloggio sussidiato.*

²*In caso di omissione, il locatore fissa al conduttore per iscritto un termine di 30 giorni per presentare la documentazione richiesta. Scaduto infruttuoso anche questo termine, il locatore avrà il diritto di disdire il contratto per il prossimo termine utile.*

³*Se sulla base delle notifiche di tassazione prodotte il locatore dovesse accertare una modifica della situazione del reddito e della sostanza tale da non più giustificare la locazione sussidiata, egli potrà disdire il contratto per il prossimo termine utile.*

Gli approfondimenti e le osservazioni del Municipio - la decisione del Legislativo

Chiamato a presentare le proprie osservazioni al rapporto della Commissione delle Petizioni e avendo dei dubbi sulla compatibilità di tali proposte con il diritto federale, il Municipio ha deciso di conferire mandato all'ex Giudice di appello avv. Emanuela Colombo Epiney, specialista in diritto della locazione, per una verifica di questi aspetti.

Il parere redatto dalla giurista si concludeva con la constatazione che l'attuale Regolamento per l'assegnazione di alloggi è compatibile con la legislazione federale e cantonale relative alla promozione di alloggi a pigione moderata e con le norme di diritto privato.

Le proposte formulate dai mozionanti e dalla Commissione delle Petizioni si prefiggono il miglioramento dell'accesso agli alloggi a pigione moderata per le persone che effettivamente ne abbisognano, combattendo gli abusi. Esse non distinguono tuttavia tra alloggi a pigione sussidiata e alloggi a pigione libera e dal punto di vista terminologico contengono delle imprecisioni.

Lo scopo della mozione può essere conseguito con l'uso di termini tecnici precisi e coerenti con le disposizioni del CO sulle disdette. Con l'attuale impostazione del Regolamento l'inserimento della norma proposta dalla Commissione delle Petizioni (ma anche di quella proposta dai mozionanti) comporta invece un problema dal profilo della protezione dei dati personali. Stante l'attuale situazione per gli alloggi a pigione libera, che nel parco immobili comunale sono la stragrande maggioranza, non è possibile chiedere al conduttore e agli altri occupanti dell'appartamento la notifica di tassazione dopo la conclusione del contratto di locazione.

L'avv. Colombo Epiney suggeriva comunque diverse modifiche all'attuale Regolamento, prima tra tutte la suddivisione degli alloggi tra quelli al beneficio del sussidio federale e quelli a pigione libera.

La definizione di regole più precise quo ai limiti del reddito e della sostanza per l'assegnazione di questi ultimi consentirebbe all'amministratore di richiedere la notifica di tassazione anche dopo la conclusione del contratto. La modifica della situazione finanziaria del conduttore e degli altri occupanti rispetto al momento dell'assegnazione potrebbe comportare la disdetta del contratto di locazione. Era anche ritenuta opportuna la modifica di alcuni termini tecnici, adeguandoli a quelli utilizzati dal diritto federale.

La messa in atto delle modifiche proposte dall'avv. Colombo Epiney, da attuarsi con la revisione del Regolamento attuale o con l'adozione di un nuovo Regolamento, avrebbe permesso di avvicinarsi all'obiettivo di mettere gli alloggi a pigione moderata a disposizione delle persone che ne hanno davvero bisogno. Le disposizioni redatte in tal senso avrebbero avuto come conseguenza la censura degli abusi e consentirebbero all'amministratore di procedere, con un'adeguata base legale, all'adozione di misure che l'attuale Regolamento non prevede esplicitamente.

In base a quanto indicato dal perito sono poi state preparate le osservazioni del Municipio al rapporto della Commissione delle Petizioni. Con le stesse si proponeva al Legislativo di respingere la mozione, in quanto l'inserimento nel Regolamento dell'art. 11 bis così come proposto dai mozionanti e dalla Commissione risultava problematico dal profilo della protezione dei dati. L'impossibilità di richiedere la notifica di tassazione agli inquilini degli stabili a pigione libera, che sono la stragrande maggioranza, rende impossibile il conseguimento dell'obiettivo perseguito, che è quello di evitare che gli alloggi continuino ad essere occupati da persone con un reddito troppo elevato.

Tale obiettivo avrebbe potuto essere conseguito solo con una revisione più estesa del Regolamento.

Preso atto delle osservazioni del Municipio il Consiglio Comunale, in data 21 marzo 2017, decideva di rinviare la mozione alla Commissione delle Petizioni, che a sua volta è rimasta in attesa che il Municipio concretizzasse le proposte fatte con le osservazioni alla mozione.

Il progetto di revisione totale

L'Esecutivo ha conferito un nuovo mandato all'avv. Colombo Epiney, di elaborazione di un progetto di revisione (totale o parziale) del Regolamento. La stessa doveva essere preceduta da una verifica dell'autorità comunale competente in materia in base alla LOC e ad eventuali altre disposizioni di diritto federale o cantonale.

In relazione a quest'ultimo aspetto la giurista ha rilevato che il Regolamento sull'assegnazione di alloggi è coerente con la politica dell'alloggio descritta dall'art. 100 ter del Regolamento Comunale, intesa a promuovere il mantenimento e lo sviluppo di abitazioni a pigioni accessibili alla maggioranza della popolazione (redditi medi e bassi).

Nella misura in cui il Comune vuole attribuire l'uso di beni comunali patrimoniali solo a una parte della popolazione (quella con redditi medi e bassi), ne esclude di fatto l'altra parte (quella con reddito alto), e istituisce una discriminazione (positiva) tra la popolazione. Si rende quindi necessaria un'adeguata base legale comunale, che può essere emanata solo dal Consiglio Comunale nella forma del Regolamento. La scelta dei conduttori, le modalità di consegna e riconsegna dei locali, la gestione dei rapporti contrattuali e la decisione sulle disdette devono invece figurare in un'ordinanza del Municipio.

Il progetto che sottoponiamo ora al Legislativo, elaborato dalla consulente esterna e adattato dalla Divisione Affari Giuridici, contempla di fatto la revisione totale del Regolamento. Vengono comunque mantenute alcune delle caratteristiche della normativa oggi in vigore. Esso è stato elaborato prendendo in considerazione regolamentazioni in materia di assegnazione di alloggi comunali già vigenti in alcuni grandi Comuni svizzeri (Zurigo, Losanna, Ginevra).

La nuova impostazione consente sostanzialmente di conseguire quanto richiesto dai firmatari della mozione no. 3848, introducendo gli strumenti che consentono di verificare nel tempo la situazione, anche economica, degli inquilini, e di adottare eventuali misure.

Commento ai singoli articoli

Il **preambolo** richiama l'art. 100 ter del Regolamento comunale, indicando in questo modo fin dall'inizio gli intenti del legislatore comunale in materia di assegnazione di alloggi, e pone quindi le basi per l'interpretazione delle disposizioni contenute nel Regolamento. Consente inoltre di chiarire che i limiti posti dal Regolamento per l'assegnazione di alloggi sono funzionali allo scopo perseguito.

Capitolo I

Scopo e campo di applicazione

Art. 1 Campo di applicazione

Il Regolamento riguarda unicamente gli alloggi di proprietà del Comune di Lugano. Sono evidentemente esclusi quelli appartenenti alla Cassa Pensioni di Lugano, la quale persegue anche scopi differenti da quelli del Comune, essendo tenuta prima di tutto a garantire una adeguata redditività agli averi dei propri assicurati.

L'assegnazione di alloggi di proprietà del Comune avviene a trattative dirette, secondo il sistema della lista di attesa, che viene già da tempo applicato. Fanno eccezione gli immobili di tipologia particolare che figurano nell'allegato A del Regolamento. Si tratta degli immobili che, per loro caratteristica, non possono essere locati con pigioni contenute. La loro locazione avviene quindi per pubblico concorso.

Sono pure esclusi gli alloggi la cui assegnazione è connessa alla funzione esercitata (appartamenti dei custodi, dei pompieri, ecc.).

Capitolo II

Disposizioni generali e definizioni

Art. 2 Categorie di alloggi

È opportuno distinguere le abitazioni sussidiate da quelle a pigione libera, visto che per le prime sono determinanti le disposizioni legali federali specifiche, che le assoggettano al controllo dell'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB). Le abitazioni a pigione libera, a loro volta, possono comprendere le abitazioni a carattere sociale, la cui attribuzione dipende da criteri oggettivi particolari (composizione sociale del nucleo familiare, reddito e sostanza, ecc.).

Art. 3 Amministratore degli stabili

Il Municipio può delegare a terzi, in virtù dell'art. 193a LOC, l'amministrazione degli stabili comunali di carattere patrimoniale. Nella convenzione può essere stabilito in modo particolareggiato il tema della gestione e dell'amministrazione corrente degli stabili. Possono essere date indicazioni vincolanti sui criteri da seguire per la fissazione delle pigioni, la scelta dei conduttori, le disdette dei contratti e fornire direttive per la gestione del parco immobiliare abitativo. È inoltre possibile stabilire quando il terzo incaricato deve informare il Municipio sull'assegnazione degli alloggi e sul rispetto dei criteri regolamentari, oltre che sull'evoluzione dell'occupazione degli alloggi.

Art. 4 Pigioni e spese accessorie

Come sinora le pigioni relative agli alloggi sociali e a pigione libera vanno definite tenendo conto della vetustà degli stabili e del loro stato di manutenzione generale. Non possono essere superiori a quelle in uso nella zona per oggetti confrontabili.

Il Codice delle Obbligazioni e la legislazione di applicazione definiscono in modo chiaro quali sono le spese accessorie nell'ambito di un contratto di locazione (art. 157 e 257b CO, art. 4 a 8 OLAL).

Capitolo III

Attribuzione degli alloggi

Art. 5 Domanda di locazione

Come riferito prima, la domanda per la locazione di un alloggio sociale o di un alloggio sussidiato viene inserita in una lista di attesa, in base alla quale si procede poi all'assegnazione degli appartamenti. Vanno allegati alla domanda, che ha validità di un anno, l'estratto aggiornato dell'Ufficio esecuzioni, l'ultima notifica di tassazione e gli attestati di stipendio dell'anno in corso. Con la domanda il richiedente autorizza l'amministrazione degli stabili a richiedere all'amministrazioni fiscali l'ultima notifica di tassazione; l'autorizzazione vale per tutta la durata del contratto. In questo modo si crea la necessaria base legale per concretizzare una delle proposte dei mozionanti.

Art. 6 Criteri di assegnazione

La norma elenca i criteri, che vengono poi specificati negli articoli successivi.

Art. 7 Alloggi sociali e a pigione libera

Vengono qui definiti i criteri legati alla persona del richiedente e alla composizione del nucleo familiare inteso in senso largo (residenza e domicilio, redditi sufficienti, tasso di occupazione).

Considerate le previsioni relative al mercato dell'alloggio, che prevedono per il futuro prossimo una sovrabbondanza di offerta ed il calo dei prezzi, ritenuto che il Municipio deve vegliare ad una corretta gestione dei beni comunali, è importante che si prevedano delle deroghe che consentano, di locare alloggi anche a persone sprovviste dei requisiti richiesti, nel caso in cui non vi siano candidati idonei alla locazione.

Art. 8 Composizione del reddito

Viene qui definita la composizione del reddito determinante il cui limite non può essere superato nell'assegnazione di alloggi a pigione libera.

Art. 9 Limiti di reddito e di sostanza

Il limite di reddito e di sostanza dipende dalla volontà politica del legislatore comunale. Viste le differenze giuridiche, non appare opportuno mettere allo stesso livello gli alloggi sussidiati e quelli a pigione libera per quel che concerne le condizioni finanziarie degli interessati alla locazione. I limiti di reddito e di sostanza per gli appartamenti a pigione libera, anche se a scopo sociale, dovrebbero essere più elevati di quelli validi per gli appartamenti sussidiati.

A titolo di esempio la Città di Zurigo ha stabilito un limite di 4 volte l'importo della pigione, così da evitare calcoli complessi in caso di adeguamento delle pigioni. Anche per il limite di sostanza si propone una soluzione che non richiede calcoli complessi, stabilendo un limite fisso di sostanza imponibile complessiva nel nucleo familiare (fr. 150'000.--).

Art. 10 Decisione di assegnazione

Nel caso di candidati con identiche caratteristiche, si possono privilegiare diversi criteri oggettivi. Il criterio dei legami con la Città di Lugano ha caratteristiche oggettive e verificabili.

Non si ritiene per contro di dover inserire il criterio della nazionalità e/o dell'attinenza, che sarebbe eccessivamente discriminatorio.

Art. 11 Adattamento al rincaro

I limiti di reddito e sostanza son adeguati al rincaro dal Municipio in via di ordinanza.

Art. 12 Appartamenti sussidiati

Non vi sono modifiche rispetto al Regolamento attuale. Il legislatore comunale non può stabilire criteri diversi da quelli fissati dal legislatore federale.

Capitolo IV Obblighi e divieti

Art. 13 Obbligo di informazione

Per gli alloggi sussidiati è determinante l'obbligo annuale prescritto dalle disposizioni federali. Per le altre categorie di alloggi si propone un periodo biennale, così da non creare eccessiva burocrazia. Questo periodo è stato scelto anche dalla Città di Zurigo nella recente revisione delle sue norme relative all'assegnazione di alloggi.

Art. 14 Sublocazione e comodato

Il divieto della sublocazione e del comodato, con le relative eccezioni, si giustifica per mantenere il controllo dell'occupazione corretta degli appartamenti comunali ed evitare abusi ed elusioni del Regolamento.

Art. 15 Cambiamento di destinazione

Il divieto di svolgere attività commerciali negli alloggi di proprietà del Comune si giustifica con la volontà di mantenere a disposizione della popolazione un parco immobiliare comunale di alloggi destinati alla residenza primaria.

Le deroghe possono giustificarsi, a titolo di esempio, nei casi di attività accessoria (contabile indipendente che lavora a casa, estetista, sarta) con non arrechino disturbo al vicinato.

Art. 16 Disdetta del contratto

Il contratto può essere disdetto secondo le modalità previste dal CO quando le condizioni previste dal Regolamento non sono più rispettate. Pure con questa norma si conseguono gli scopi voluti dai firmatari della mozione no. 3848 e dalla Commissione delle Petizioni.

Art. 17 Modifiche familiari

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. Di regola propone al massimo due soluzioni alternative. In caso di rifiuto da parte del conduttore, il contratto di locazione può essere disdetto per la prossima scadenza contrattuale.

Capitolo V Disposizioni finali

Art. 18 Deroghe

La norma consente al Municipio di regolamentare in via di ordinanza le deroghe indicate all'art. 7.

Art. 19 Clausola temporale

Il nuovo Regolamento si applicherà a tutti i contratti conclusi dopo la sua entrata in vigore e a quelli esistenti fino al loro rinnovo. Fino al momento del rinnovo, ai contratti esistenti resterà applicabile il Regolamento attuale.

Art. 20 Entrata in vigore

La stessa verrà fissata dal Municipio dopo che il Regolamento sarà stato adottato dal Consiglio Comunale e ratificato dalla Sezione degli enti locali.

Conclusioni

Il Regolamento è uno degli strumenti della politica comunale dell'alloggio, con particolare riferimento ai cpv. 1 e 2 dell'art. 100 ter del Regolamento Comunale. Altri strumenti, in particolare il programma indicato dal cpv. 3, come pure la prima concreta misura di attuazione dello stesso, sono di imminente presentazione.

Con l'adozione del Regolamento sarà da considerare evasa la mozione no. 3848 del 18 dicembre 2015.

Si invita la Commissione delle Petizioni a valutare l'impatto delle informazioni contenute nel presente messaggio e del progetto di Regolamento sulla mozione no. 3903 di data 23 maggio 2017 dell'On. Marco Bortolin intitolata "Assegnare le case popolari prima ai luganesi e agli svizzeri". Il progetto allegato fa anche seguito a quanto richiesto dal mozionante. Esso consente la verifica, anche dopo l'inizio della locazione, delle condizioni economiche dei beneficiari e l'adozione delle conseguenti misure nel caso in cui le condizioni per l'assegnazione e il mantenimento dell'alloggio non siano più rispettate. Il Municipio non ritiene per contro di definire quale criterio prioritario l'assegnazione degli alloggi a cittadini svizzeri, preferendo, a parità di condizioni, quello del legame con la Città.

P. Q. M.

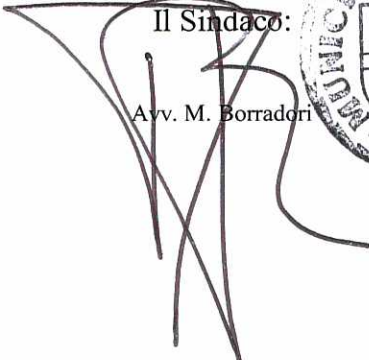
visti gli art. 13 cpv. 1 lett. a, 42 cpv. 2 LOC e 186 LOC, 9 cpv. 1 lett. a, 100 ter e 104 del Regolamento comunale si invita codesto onorando consesso a voler

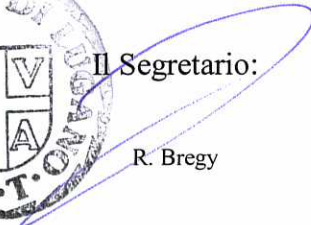
risolvere:


1. La revisione totale del Regolamento per l'assegnazione di alloggi di proprietà del Comune di Lugano è approvata.
2. Il Municipio è incaricato del seguito.
3. La mozione no. 3848 degli On.li Romolo Pignone, Ugo Cancelli, Tobio Gianella Ferruccio Unternährer e Giovanna Viscardi è evasa.

Con ogni ossequio.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:  Avv. M. Borradori

Il Segretario:  R. Bregy



The seal of the Municipality of Lugano is circular, featuring a central shield with a cross. The shield is divided into four quadrants containing the letters 'L', 'V', 'G', and 'A'. The text 'MUNICIPIO DI LUGANO' is written around the top inner edge, and 'C.T. ON.' is at the bottom.

Ris. mun. 07/06/2018

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

del ...

Il Consiglio Comunale di Lugano, richiamato l'art. 100ter del Regolamento comunale di Lugano

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.

**Pigioni e spese
accessorie**

Art. 4

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

**Domanda di
locazione**

Art. 5

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.

**Criteri di
assegnazione**

Art. 6

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.

Alloggi sociali e a pigione libera

Art. 7

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,
- 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 monocali 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 sfritto per più di tre mesi.

Composizione del reddito

Art. 8

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.

Limiti di reddito e di sostanza

Art. 9

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 230'000.--.

³ La sostanza imponibile complessiva dell'economia domestica non può superare il limite di CHF 150'000.--.

Decisione di assegnazione	<p>Art. 10 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.</p>
Adattamento al rincaro	<p>Art. 11 Il Municipio adatta i limiti di reddito e di sostanza al rincaro mediante Ordinanza municipale.</p>
Appartamenti sussidiati	<p>Art. 12 Gli alloggi sussidiati sono assegnati tenendo conto dei limiti di reddito e di sostanza determinati dalle disposizioni federali a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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

Obbligo di informazione	<p>Art. 13</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>³ I conduttori di alloggi sussidiati devono presentare ogni anno all'amministrazione dello stabile l'ultima notifica di tassazione cresciuta in giudicato. L'obbligo si estende a tutte le persone maggiorenni che vivono nell'alloggio sussidiato.</p>
Sublocazione e comodato	<p>Art. 14</p> <p>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.</p> <p>² A titolo eccezionale il Municipio, può autorizzare una sublocazione o una cessione a titolo gratuito (comodato), in particolare se di breve durata.</p> <p>³ Per gli alloggi sussidiati rimangono riservate le disposizioni legali sulle condizioni di occupazione degli alloggi costruiti o rinnovati con aiuti finanziari statali.</p> <p>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.</p>

Cambiamento di destinazione

Art. 15
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.

Disdetta del contratto

Art. 16
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.

Modifiche familiari

Art. 17
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

Deroghe

Art. 18
Il Municipio emana le disposizioni esecutive sotto forma di Ordinanza municipale.

Clausola temporale

Art. 19
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.

Entrata in vigore

Art. 20

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:

.....

Adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del

Esposto al pubblico nel periodo compreso tra il e il

Approvato dalla Sezione degli enti locali con risoluzione no. del

**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