

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 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.

Art. 4

- Pigioni 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 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 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.

Appartamenti sussidiati	<p>Art. 12</p> <p>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	<p>Art. 15</p> <p>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.</p>
--	---

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:

On. G. Viscardi

R. Bregy

Gli scrutatori:

On. E. Medolago

On. C. Zoppi

Adottato dal Consiglio Comunale nella seduta del 7 ottobre 2019.

Esposto al pubblico nel 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).