

MOZIONE

Per la creazione di un'Organizzazione di Utilità Pubblica (OUP) volta all'acquisto di 4 palazzine site in Via Vergiò a Breganzona, attualmente di proprietà di Monopoly Group, al fine di garantire alloggi e altri contenuti sociali

Premessa

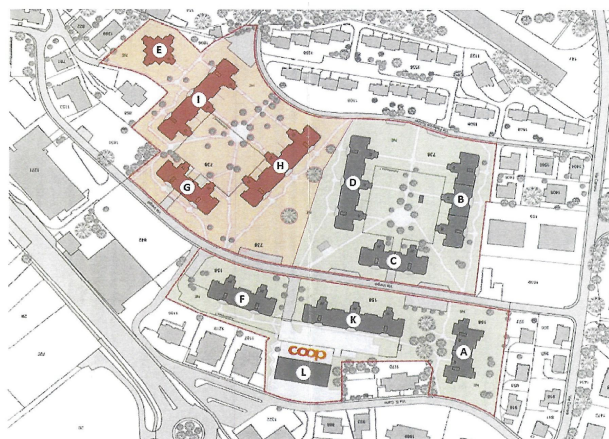
I tempi delle mozioni sono in generale lunghi, talvolta biblici. Inoltre, le mozioni approvate non sempre vengono applicate oppure vengono applicate dopo anni. Il caso di Via Vergiò impone tuttavia un'azione urgente, ritenuto che la Città può svolgere un ruolo importante nella salvaguardia del quartiere e della sua popolazione, per porre un freno a qualsiasi tipo di speculazione che Monopoly Group intenda mettere in atto (aumento degli affitti, disdette, ristrutturazioni e vendite a prezzi esorbitanti, ecc.)

Oltre a far sperare in un iter commissionale particolarmente rapido, la mozione però può essere utile ai fini seguenti:

- *L'art. 67 LOC statuisce che il Municipio può presentare un preavviso sulla mozione entro 4 mesi. Sarebbe però importante che lo facesse in tempi più brevi, muovendosi nel senso auspicato dalla mozione, prendendo quanto prima contatto con Monopoly Group e la CASSI (Cooperative d'abitazione Sezione Svizzera Italiana; Organizzazione mantello dei committenti di utilità pubblica), che con gli attuali inquilini dei palazzi di Via Vergiò sta già lavorando al tema.*
- *Al fine di salvaguardare gli inquilini di Via Vergiò, il Municipio potrebbe imporre nel comparto Vergiò, una Zona di pianificazione (il cui eventuale ricorso non avrebbe effetto sospensivo), effettuando allo stesso tempo gli studi per realizzare una modifica di PR che statuisca per il comparto Vergiò la destinazione d'uso "alloggi per abitazione primaria a pigione accessibile". Questa Zona di pianificazione impedirebbe vendite e progetti di ristrutturazione costosi con aumenti importanti delle pigioni.*

1. La situazione difficile degli inquilini di Via Vergiò

La Helvetia Assicurazioni, senza informare gli inquilini e senza informare l'autorità comunale, ha dismesso la proprietà delle undici palazzine di Via Vergiò, edificate negli anni '80. Con effetto 1.11.2024 Monopoly Group ha acquisito tutte le palazzine e propone la vendita in PPP (proprietà per piani) di quattro di esse: palazzina Via Vergiò n.5, palazzina Via Vergiò n.13 -15 -17, palazzina Via Vergiò 23 - 25- 27 e palazzina Via Vergiò 19 - 21).



Come si legge dal relativo prospetto, i prezzi di Monopoly Group sarebbero estremamente concorrenziali e con uno sconto del 5% sul presunto prezzo di mercato degli appartamenti (ma ovviamente occorre tenere conto dei futuri lavori da effettuare, in quanto trattasi di palazzine costruite più di 30 anni fa). Agli attuali gli inquilini è stata data la possibilità di esprimersi sulla proposta entro un mese (ossia entro il 30.11.2024) tramite un formulario.

L'amministrazione di una parte degli stabili è attualmente curata dalla GIPI SA – Gestione Immobiliare per Istituzionali SA, con cui, ricordiamo, le Città di Lugano collabora, avendole conferito un mandato per la gestione dei suoi stabili.

Una parte degli inquilini, in contatto con l'associazione CASSI, sta valutando la possibilità, in alternativa all'acquisto individuale del singolo appartamento costituito in PPP, di realizzare una cooperativa d'abitazione che acquisti invece una o più di quelle palazzine- Questi inquilini stanno altresì cercando uno o più committenti di immobili residenziali di utilità pubblica con cui creare sinergie.

Semplificando, le cooperative d'abitazione riconosciute come Organizzazioni di utilità pubblica (OUP), hanno alcuni vantaggi fondamentali per i futuri inquilini / operatori, in particolare coloro con disponibilità finanziarie medio-basse, che difficilmente riuscirebbero ad acquistare l'appartamento in PPP:

- l'OUP necessita disporre di fondi propri dell'inquilino/cooperatore pari in genere al 10% dell'investimento (da confrontare con il 20%- 30% necessari per acquistare in PPP);
- fino al 50% dei "fondi propri" possono essere costituiti anche da crediti agevolati (concessi al 2% in meno rispetto al tasso di riferimento, ma almeno al 1%) ottenuti dal Fondo di rotazione (alimentato da crediti della Confederazione);

- se il Fondo di rotazione non fosse attivabile, la Fondazione Fondo di solidarietà di Cooperative d'abitazione Svizzera può supplire con condizioni un po' meno esigenti;
- i fondi propri dell'OUP, oltre che dai futuri operatori /inquilini, possono essere alimentati anche dalla Fondazione Solinvest o dall'organizzazione mantello degli OUP, che possono partecipare al capitale sociale iniziale della cooperativa;
- anche la "Cooperativa di fideiussione ipotecaria", grazie a garanzie federali, concede agli OUP garanzie per i prestiti ipotecari che possono così essere ottenuti più facilmente e con tassi d'interesse inferiori.

Le agevolazioni di cui sopra, per diminuire l'apporto in capitale dei futuri operatori / inquilini, potrebbero essere completate dal Comune di Lugano, facendo capo, ad esempio anche ai 10 milioni già stanziati dal Consiglio comunale per l'alloggio a pigione accessibile, sotto forma di partecipazioni al capitale o prestiti a tasso nullo o ridotto; la partecipazione al capitale sarebbe da restituire in futuro e quindi il Comune non "spende" effettivamente questi soldi, ma li anticipa. Ricordiamo infine che per poter ricevere finanziamenti dalla Confederazione (fondo di rotazione) e dal fondo di solidarietà è necessario rispettare i cosiddetti limiti dei costi d'impianto

(<https://www.bwo.admin.ch/bwo/it/home/wohnraumfoerderung/wfg/anlagekostenlimiten.html>).

2. Dimensione sociale delle palazzine di Via Vergiò – Nido d'infanzia per il quartiere di Breganzona

In aggiunta alla situazione finanziaria e contrattuale, è importante mettere l'accento sulla dimensione sociale delle palazzine di Via Vergiò e sui relativi benefici per gli inquilini, che hanno nel tempo costituito una realtà comune interessante. Gli inquilini dei palazzi di Via Vergiò formano una comunità coesa, che già oggi si aiuta vicendevolmente in maniera volontaria e attiva, vuoi nella cura dei bambini, per gli acquisti o la cura del verde, ecc.. Il quartiere di Breganzona con i quartieri confinanti contano un numero importante di abitanti e famiglie che necessitano di questo tipo di servizi ed in particolare di una struttura di accoglienza per bambini. L'Ente autonomo comunale Lugano istituti sociali (LIS) dispone degli strumenti e delle competenze per essere un partner ideale per la realizzazione in collaborazione con la Città di una struttura di accoglienza per bambini. Per questo progetto si possono valutare eventuali altre cooperazioni con istituzioni pubbliche e associative per l'inserimento nel complesso

residenziale di servizi alla popolazione, non solo asili nido, ma anche centri per anziani o doposcuola. Preservare i palazzi di Via Vergiò, ricorrendo alla creazione di una OUP con l'intervento del Comune e creando al contempo delle sinergie dai contenuti sociali, è una soluzione vantaggiosa per tutte le parti coinvolte.

3. Le possibilità offerte dal Regolamento comunale

In data 16.11.2015, il Consiglio comunale ha votato quale controprogetto all'iniziativa popolare "Per abitazioni accessibili a tutti" il nuovo **articolo 100 quinquies, inserito nel Regolamento comunale (Politica dell'alloggio e dei locali di attività a pigioni contenute), che prevede :**

- a. 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.
- b. Esso promuove pure la disponibilità di locali di attività a pigioni contenute, compatibili con il contesto residenziale.
- c. Il Municipio elabora un programma coerente con gli obiettivi dei cpv. 1 e 2 e riferisce annualmente al Consiglio comunale sulla realizzazione del programma.
- d. Per attuare questa politica, il Comune:
 - i. promuove le necessarie misure pianificatorie volte a favorire il mantenimento e lo sviluppo di abitazioni a pigione moderata. Cura inoltre la consulenza di enti, privati e cittadini per l'attuazione degli obiettivi in materia di alloggio a pigione moderata. A questo scopo designa un servizio all'interno dell'Amministrazione comunale o delega a terzi questo compito;

- ii. **costituisce e/o partecipa a una o più organizzazioni di utilità pubblica** riconosciute ai sensi dell'art. 4 cpv. 2 e 3 della Legge federale che promuove un'offerta di alloggi a pigioni e prezzi moderati del 21 marzo 2003 (LPrA), per attuare il programma di cui ai capoversi precedenti, segnatamente tramite acquisti, ristrutturazioni e nuove costruzioni;
- iii. può acquistare terreni da destinare alla costruzione di abitazioni e locali di attività a pigione moderata e può metterne a disposizione di organizzazioni di utilità pubblica riconosciute; può sostenere iniziative di altri enti che offrono abitazioni o locali di attività a pigioni moderate;
- iv. può sostenere anche iniziative della cassa pensioni di Lugano se compatibili con gli obiettivi dei cpv. 1 e 2

Inoltre il 16.11.2015 il Consiglio comunale nel dispositivo del controprogetto **ha votato un impegno di investire 10 mio franchi sull'arco dieci anni** (quindi 2016-2025) per attuare le sopracitate misure. Impegno che tuttavia non è mai stato trasposto dall'Municipio a piano finanziario, se non per gli importi puntuali, pari a complessivamente meno di CHF 1 Mio, per la valorizzazione dei sedimi di Via Lambertenghi 3 ed ex Spohr).

4. Proposta della mozione

- Visto l'articolo 100quinquies cifra 4b del Regolamento comunale;
- visto l'impegno votato dal Consiglio comunale di investire CHF 10 mio sull'arco dieci anni (2016-2025) per attuare le misure del citato articolo;
- visto che la vendita, nel quartiere di Breganzona, delle palazzine del comparto di Via Vergiò (abitazioni attualmente a pigioni accessibili) da Helvetia Assicurazioni a Monopoly Group rischia di risolversi nello sfratto di numerose famiglie non in condizioni di riacquistare in modalità PPP gli appartamenti in cui risiedono;
- visto che una parte degli inquilini si è attivata, in collaborazione con l'organizzazione mantello dei committenti di utilità pubblica CASSI, per valutare la possibilità, in alternativa all'acquisto individuale degli appartamenti, di realizzare una cooperativa d'abitazione che acquisti una o più di quelle palazzine, ed auspica la collaborazione del Comune.

il lodevole Consiglio comunale è invitato a risolvere:

1. La mozione è accolta;
2. La Città di Lugano si adopera, in collaborazione con gli inquilini interessati di Via Vergiò e con CASSI, per costituire e sostenere un'Organizzazione di utilità pubblica, segnatamente di una cooperativa, con lo scopo di acquistare una o più delle quattro palazzine di proprietà Monopoly Group;
3. Il contributo della Città si esplica sia nella consulenza/accompagnamento del progetto di acquisto degli immobili, sia nella partecipazione alla costituzione dell'Organizzazione di utilità pubblica, così come previsto dall'Art. 100 quinquies, cpv. 4.b) del Regolamento comunale;

4. Il Municipio sottopone al Legislativo la richiesta di attivare l'importo necessario per attuare i punti 2. e 3. precedenti, facendo capo al credito quadro di CHF 10 milioni . per la politica dell'alloggio, deliberato dal Consiglio comunale in data 16.11.2015;
5. Il Municipio, in collaborazione con l'ente comunale Lugano Istituti Sociali e/o con altri enti pubblici o privati, svolge i necessari approfondimenti al fine di realizzare negli stabili un nido d'infanzia o ulteriori contenuti sociali, come un centro diurno per anziani, un doposcuola o simili sottoponendo al Legislativo una richiesta di credito.
6. Il Municipio è incaricato del seguito della procedura.

Con ogni ossequio,

Nina Pusterla, Capogruppo La Sinistra (prima firmataria)

Jasmine Altin, La Sinistra

Silvia Barzaghi, La Sinistra

Cristiano Canuti, La Sinistra

Edoardo Cappelletti, La Sinistra

Demis Fumasoli, La Sinistra

Romina Fumsoli, La Sinistra

Elena Rezzonico, La Sinistra

Carlo Zoppi, La Sinistra

Danilo Baratti, Capogruppo I Verdi

Marisa Mengotti, I Verdi

Luisa Orelli, I Verdi

Carola Barchi, PLR - PVL