



Città di Lugano  
Amministrazione generale

Risoluzione municipale  
del 5 febbraio 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  
Cristiano Canuti

Lugano, 6 febbraio 2026

## Interrogazione no. 1543 - "58 nuclei a Lugano: come migliorare la gestione ed il controllo dell'attività dell'attività edile?"

Onorevole Signor Canuti,

in riferimento alla sua interrogazione no. 1543 del 24 novembre 2025, presentata unitamente ad altri cofirmatari, rispondiamo di seguito puntualmente alle domande poste.

1. *Come intende il Comune di Lugano perseguire nei prossimi anni la conservazione del patrimonio storico dei nuclei, in particolare di quelli inseriti nell'ISOS?*

Nel quadro della revisione dei Piani regolatori è stata avviata una fase preparatoria in cui vengono analizzate le caratteristiche, le similitudini e le specificità di ognuno dei nuclei. Queste analisi vengono messe in relazione a varie tematiche, quali ad esempio il paesaggio dei tetti, la struttura degli insediamenti, i materiali, ecc.

Questa fase permetterà di realizzare un impianto normativo di base e delle norme specifiche in funzione delle particolarità dei nuclei. Porterà inoltre a definire quali nuclei necessitano dell'elaborazione di un piano particolareggiato.

L'obiettivo finale è chiaramente ottenere una norma applicabile, che persegua in maniera ponderata ed equa i corretti obiettivi di conservazione. Nell'ambito del lavoro sopra descritto, l'inventario ISOS rappresenta uno degli strumenti su cui basarci per l'elaborazione delle disposizioni pianificatorie. Le indicazioni contenute nell'ISOS vengono quindi analizzate al fine di comprendere come, se del caso, trasformarle in normative volte a tutelare determinate caratteristiche.

2. *Alla luce delle difficoltà riscontrate intende rafforzare le risorse umane in seno alla Divisione Edilizia privata per far rispettare le norme dei Piani particolareggiati dei nuclei, verificando le domande di costruzione nei nuclei ed effettuando i necessari controlli in corso d'opera e a fine lavori?*

Il Municipio ritiene che sia la struttura sia l'organico della Divisione Edilizia Privata siano adeguati alle necessità, tenuto conto del parallelo obiettivo di contenimento dei costi e soprattutto del fatto che la legge attribuisce al Cantone (Ufficio della natura e del paesaggio, Ufficio beni culturali) gran parte delle competenze di tutela dei nuclei e dei beni culturali.

Si precisa che la sezione preposta all'esame delle pratiche edilizie e la sezione incaricata del controllo dei cantieri dispongono di un numero adeguato di funzionari, con competenze specifiche e diversificate, che consentono di svolgere le rispettive mansioni in modo appropriato.



Si rimanda, nello specifico, alle risposte ai punti 3 e 4.

3. *La riduzione da 5 a 4 dei controllori di cantiere, che devono verificare 300 cantieri e 1500 situazioni all'anno, come risulta dal preventivo 2026 a pagina 191, può essere definita una scelta sbagliata che in generale favorirà l'abusivismo edile?*

La scelta di passare da quattro da 5 a 4 funzionari addetti al controllo cantieri della Divisione Edilizia privata è dettata da due distinti fattori.

Il primo è legato alle misure di risparmio della Città, per cui si è optato di non sostituire un collaboratore passato al beneficio della pensione.

La seconda è invece una ragione strategica orientata all'efficientamento del servizio a cui spetta il controllo del territorio e dei cantieri. Nello specifico il settore del Controllo cantieri è in fase di riorganizzazione a seguito della recente nomina del nuovo Caposezione. L'impostazione della riorganizzazione terrà conto della responsabilizzazione dei singoli controllori di cantiere e del coordinamento con chi ha esaminato la domanda di costruzione. Grazie a questo nuovo assetto è possibile essere più presenti sul territorio, rispondere in modo celere e adeguato alle segnalazioni programmando in modo capillare, coordinato e razionale i controlli del territorio ed in particolare dei cantieri.

4. *Alla luce delle difficoltà riscontrate, si potrebbe valutare di ricreare una commissione nuclei con un funzionario dedicato della Divisione Edilizia privata: ad esempio costituendo una commissione composta da tre membri che possa scaricare di questo lavoro la Commissione urbanistica retta dall'ordinanza municipale del 25 agosto 2022 e che possa affrontare anche la tematica delle domande di licenza in sanatoria?*

Ricreare una sorta di Commissione del Nucleo risulta oggi anacronistico, in quanto si trattava di un organo necessario in passato, quando gli uffici tecnici spesso non disponevano delle competenze necessarie per valutare e verificare tutti gli aspetti di una domanda di costruzione nei nuclei. La valutazione non riguardava infatti solo parametri quantitativi, come altezze e distanze, ma anche aspetti di carattere indeterminato, ossia qualitativi, quali ad esempio l'inserimento dell'intervento nel contesto.

Per comprendere meglio le necessità che hanno portato all'istituzione della Commissione del Nucleo, possiamo paragonare l'organico dell'Edilizia privata del passato con quello di oggi.

Nei primi anni del 2000, per le allora sezioni di Lugano, Castagnola e Brè, l'Edilizia privata esame progetti era composta da 5 unità, di cui solo due architetti. Oggi gli addetti all'esame delle istanze edilizie sono 15; di cui un disegnatore, quattro ingegneri e dieci architetti, supportati e coordinati da un Caposezione, di formazione architetto, che negli anni ha svolto anche la funzione di segretario dell'allora Commissione del Nucleo. Da questo dato si comprende bene come le competenze in seno all'Edilizia privata siano notevolmente aumentate e permettono un esame dettagliato di ogni pratica edilizia. Attualmente l'esame delle domande di costruzione nei nuclei è svolto da diversi funzionari, tutti con una formazione e un'esperienza adeguata, i quali non si limitano a esaminare un progetto, ma operano anche come consulenti aiutando i progettisti a meglio calibrare i loro interventi.

Si precisa che laddove ritenuto opportuno alcuni progetti saranno comunque sottoposti alla Commissione Urbanistica.

Un altro aspetto che rende superflua la ricostituzione di una Commissione del Nucleo è l'entrata in vigore della Legge sullo sviluppo territoriale (Lst) che con l'articolo 109 ha stabilito che al Cantone, tramite l'Ufficio della Natura e del Paesaggio, spetta l'applicazione del principio dell'inserimento ordinato e armonioso nei nuclei, affiancando di fatto l'autorità comunale nell'esame delle domande di costruzione nei nuclei.

*5. Non sarebbe utile e proficuo coinvolgere le Commissioni di quartiere nelle procedure che riguardano i nuclei? La conoscenza della realtà locale e della storia non sarebbe un elemento utile da considerare?*

Come abbiamo avuto modo di affermare le Commissioni di quartiere hanno già un ruolo importante nell'ambito della vigilanza dei nuclei, infatti molte segnalazioni giungono da queste ultime. Coinvolgere le Commissioni nelle procedure appare invece inopportuno ritenuto che né allungherebbero ulteriormente le tempistiche ed i membri delle Commissioni non sono chiamati a svolgere mansioni di competenza dei servizi comunali e cantonali.

*6. È possibile indicare quante sono state negli ultimi cinque anni le licenze edilizie concesse in sanatoria all'interno dei nuclei e fornire una categorizzazione delle richieste di licenza in sanatoria?*

Sulla base degli strumenti e dei dati a nostra disposizione, per quanto riguarda le statistiche, al fine di fornire riferimenti e termini di paragone, facciamo rilevare che negli ultimi cinque anni sono state rilasciate, su tutto il territorio comunale, poco più di 8'000 permessi edilizi, di cui circa 800 (~10%) riguardano casi in sanatoria e poco meno di 150 (~2%) sfociano in un diniego di Licenza edilizia.

Per quanto riguarda i 58 nuclei di Lugano, dal 2020 ad oggi, sono stati trattati circa 1'300 casi (~ 15% del totale) di cui poco meno di 100 (~ 8%) riguardano istanze a posteriori e una ventina (~ 2%) i dinieghi di licenza. In percentuale le violazioni materiali, a prescindere dalla procedura in sanatoria, si attestano attorno al 2%

Nei nuclei la casistica che trova più riscontro, è la sostituzione di impianti di riscaldamento, circostanza plausibile in considerazione che a fronte di una rottura si deve intervenire con sollecitudine, per ovvi motivi, e di conseguenza la procedura per il rilascio del permesso edilizio avviene dopo la posa del nuovo impianto.

Un'altra tipologia frequente è legata a varianti minori di Licenze già rilasciate, dove per questioni di continuità di cantiere, vengono anticipate delle opere le quali vengono regolarizzate di solito prima della verifica finale dei lavori.

Facciamo notare che nei nuclei è poco frequente la casistica del vero e proprio abuso edilizio, cioè di quegli interventi eseguiti senza permesso di costruzione e in contrasto con le norme edilizie applicabili. La ragione risiede nel fitto tessuto edilizio densamente abitato, che genera frequenti segnalazioni, permettendo ai servizi competenti di verificarle e, se necessario, intervenire tempestivamente già nelle fasi iniziali di un potenziale abuso.



Voglia gradire, Onorevole Signor Canuti, l'espressione dei nostri migliori saluti.

**Per il Municipio**

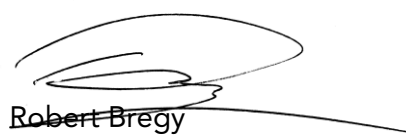
Il Sindaco



Michele Fofetti



Il Segretario comunale



Robert Bregy

Copia per conoscenza:  
Consiglio Comunale  
Municipio  
Edilizia privata  
Risorse umane  
Pianificazione, ambiente ed energia, mobilità