



Città di Lugano
Amministrazione generale

Risoluzione municipale
del 3 giugno 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
Carlo Zoppi

Lugano, 4 giugno 2026

Interrogazione no. 1576 - "Capire il fenomeno Air BnB a Lugano e intervenire per evitare conflitti con i residenti"

Onorevole Signor Zoppi,,

in riferimento alla sua interrogazione no. 1576 del 31 marzo 2026, presentata unitamente ad altri cofirmatari, rispondiamo di seguito puntualmente alle domande poste.

1. *Ci sono quartieri o stabili con una concentrazione elevata di affitti brevi? Quali sono?*
Sì, considerando l'insieme degli affitti di breve durata in alloggi privati nel territorio del Comune di Lugano (100%) si osserva una concentrazione maggiore in determinati quartieri. Ai fini dell'analisi della situazione attuale, è stato adottato quale criterio di riferimento il numero di posti letto disponibili in camere, appartamenti e case di vacanza.

Di seguito sono riportati i quartieri per concentrazione:

QUARTIERE / LUOGO	POSTI LETTO %
Lugano (Centro, Molino Nuovo, Besso, Loreto)	41.6%
Viganello	13.3%
Cadro	7.8%
Castagnola	5.1%
Aldesago	4.7%
Breganzona	4.5%
Carona	3.6%
Brè sopra Lugano	2.7%
Gandria	2.5%
Figino	2.2%
Pregassona	2.0%
Pazzallo	2.0%
Ruvigliana	1.5%
Sonvico	0.9%
Davesco-Soragno	0.7%
Villa Luganese	0.6%
Certara	0.6%
Pugerna	0.5%
Bogno	0.4%



Cureggia	0.3%
Barbengo	0.3%
Curtina	0.3%
Insone	0.3%
Scareglia	0.2%
Piandera	0.2%
Colla	0.2%
Carabbia	0.2%
Albonago	0.2%
Dino	0.2%

2. *Ritiene utile il Municipio, per un migliore monitoraggio della situazione, inserire all'interno delle analisi e raccolte di dati dell'Ufficio di statistica comunale, anche la categoria "abitazione primaria/secondaria" utilizzata per locazioni di breve durata a scopi turistici superiori a 90 giorni complessivi per anno civile?*

Il Servizio Statistica Urbana sta conducendo una prima indagine esplorativa sulla categorizzazione del vuoto (come da studi sul tema consultabili al seguente link: <https://statistica.lugano.ch/site/occupazione-abitativa/>) delle abitazioni destinate agli affitti di breve durata in alloggi privati, al fine di comprendere se queste forme di alloggio turistico tolgano unità abitative al residenziale o al vuoto permanente.

La suddetta analisi verrà presentata dal Servizio Statistica Urbana al Municipio nel corso del mese di ottobre di quest'anno (come da Agenda delle pubblicazioni: <https://statistica.lugano.ch/site/agenda-pubblicazioni-statistiche-2026/>). Successivamente ai risultati si potranno fare considerazioni più efficaci circa la pertinenza di eventuali rilevazioni regolari sul tema.

3. *Il Municipio intende intervenire con modifiche ai regolamenti edilizi o alle NAP nelle zone in cui esiste un rischio di sovrabbondanza/confitto dovuti a questi appartamenti?*

Il Municipio, allo stato attuale, non prevede interventi puntuali immediati sulle NAPR specificamente mirati agli appartamenti destinati ad affitti di breve durata. Secondo l'ultima rilevazione, il numero di questi oggetti è rimasto stabile rispetto a quanto rilevato nello stesso periodo del 2025.

Analogamente a quanto avviene per le residenze secondarie, l'Esecutivo intende tuttavia adottare un approccio incentrato sul costante monitoraggio del fenomeno, concentrando l'attenzione sui comparti sensibili nei quali si dovesse riscontrare una crescita più marcata degli affitti a breve durata oppure dove risulti opportuno sostenere maggiormente la funzione residenziale primaria. In tale ottica, il Municipio valuterà annualmente l'introduzione di eventuali norme comunali più restrittive rispetto a quanto definito dalla legislazione cantonale.

4. *Il Municipio si è dato una soglia in cui la concentrazione di troppi appartamenti con affitti brevi possa essere considerata problematica? Se sì qual è questa soglia?*

Il Municipio non ha definito una soglia quantitativa oltre la quale la concentrazione di appartamenti destinati ad affitti brevi possa essere considerata problematica. Una valutazione in merito deve essere operata tenendo conto della distribuzione territoriale del fenomeno, della sua evoluzione nel tempo e delle implicazioni sull'accesso all'alloggio primario. In questo senso, particolare attenzione dev'essere riservata ai comparti nei quali la pressione sugli alloggi residenziali risulta maggiore.

Giova comunque rilevare che l'attuale percentuale di appartamenti adibiti ad affitti brevi si attesta al 2.57% del parco abitativo (1'093 oggetti su un totale di circa 42'600 abitazioni al 31 dicembre 2025), quota stabile rispetto a quanto rilevato a gennaio 2025.

Nell'ambito dei lavori preparatori alla revisione dei Piani regolatori, i servizi cittadini stanno ad ogni modo procedendo a una verifica sia numerica sia geografica delle abitazioni destinate ad affitti di breve durata in base ai dati forniti annualmente da Lugano Region, allo scopo di rilevare eventuali trend di crescita su piccola scala e identificare le aree geografiche che richiedono un monitoraggio più approfondito. Il Municipio tiene a rassicurare gli interroganti che una rivalutazione attenta della situazione sarà effettuata al termine di tale verifica.

Ad ogni modo l'Esecutivo sottolinea sin d'ora come un eventuale inasprimento delle norme comunali per regolare gli affitti di breve durata - se giustificato - dovrà in primis chinarsi sull'adeguamento dei limiti temporali riferiti alla durata annuale dell'attività e sulle procedure autorizzative - seguendo quindi l'esempio di altre Città svizzere - piuttosto che sull'introduzione di soglie di concentrazione territoriale. Quest'ultime sono raramente adottate perché difficili da definire e controllare in modo giuridicamente solido e tecnicamente affidabile (richiedono dati granulari costantemente aggiornati) e rischiano di creare restrizioni territoriali difficili da giustificare rispetto alla libertà economica e alla parità di trattamento tra proprietari.

Va detto infine che la delimitazione e il monitoraggio delle aree geografiche menzionate in precedenza, permetteranno di riconoscere anche le ricadute positive del fenomeno. Infatti, oltre al generale indotto economico legato all'attività turistica, è opportuno ricordare come in alcuni casi la trasformazione di alloggi in strutture ricettive può rappresentare un'occasione per contrastare i fenomeni dei letti freddi (residenze secondarie) e del vuoto permanente, creando nel contempo un'opportunità economica accessoria per i piccoli proprietari.

Alla luce di ciò, il Municipio ritiene più adeguato un approccio fondato sul monitoraggio dell'evoluzione del fenomeno e sull'individuazione di comparti sensibili, riservandosi di intervenire laddove emergano criticità effettive sul mercato dell'alloggio primario.

5. *Il Municipio in che modo intende inserire nelle future NAP un controllo/limitazione di questo genere di appartamenti in base alle esigenze di accesso all'alloggio primario della popolazione a livello locale?*

Per la risposta si rimanda alle due precedenti no. 3 e no. 4.

6. *A quanto ammonta l'importo totale riscosso della tassa di soggiorno per gli appartamenti Air BnB? C'è una collaborazione con i servizi comunali per questo compito per evitare mancate riscossioni? Come funziona nel dettaglio la ripartizione di responsabilità e incasso tra OTR e ATT?*

L'Organizzazione Turistica Regionale (OTR) riscuote le tasse turistiche per camere, appartamenti e case di vacanza affittati a scopo turistico, conformemente alla Legge sul turismo vigente. Per le tasse turistiche non vi è distinzione in base al canale di promozione (Airbnb, Booking.com, passaparola o altri), in quanto l'aliquota delle tasse turistiche è la medesima.

Per l'anno 2025, i dati saranno disponibili dopo il 17 giugno 2026, data dell'assemblea ordinaria di approvazione del consuntivo. Per l'anno 2024, nel Comune di Lugano, questa categoria di alloggi ha registrato 188'725 pernottamenti assoggettati.

Le aliquote applicate sono quelle indicate sul Decreto tasse turistiche in vigore:

- fr. 2.-- per pernottamento (tassa di soggiorno)
- fr 1.25 per pernottamento (tassa di promozione)

L'importo complessivo riscosso ammonta pertanto a fr. 613'356.25.

L'OTR collabora regolarmente con i seguenti uffici del Comune di Lugano:

- Ufficio Controllo abitanti;
- Ufficio Pianificazione, ambiente ed energia, mobilità;
- Ufficio Edilizia privata;
- Gruppo controllo territoriale della Polizia Città di Lugano.

L'OTR effettua controlli degli annunci online; gli host non in regola vengono regolarizzati, procedendo, ove necessario, anche con fatturazioni retroattive sulla base delle recensioni. Nel caso di host non regolarizzabili (sconosciuti) l'OTR si attiva, tramite ATT, per la rimozione dei link delle varie piattaforme.

La ripartizione delle responsabilità e degli incassi tra OTR e ATT è disciplinata dalla Legge sul turismo:

- Art. 14 cpv. 2: riversamento all'ATT del 20% della tassa di promozione;
- Art. 18: riversamento all'ATT di una quota % della tassa di soggiorno (fondo di funzionamento).

7. *Ritiene utile il Municipio, per monitorare l'evoluzione della situazione, creare un registro comunale degli appartamenti ad affitto breve presenti sul territorio della Città? Se no quali alternative a questa proposta concreta ritiene il Municipio utile per monitorare la situazione ed evitare abusi e conflitti con i residenti alla ricerca di una residenza primaria?*

Nel febbraio 2022 la Legge sul turismo ha introdotto l'obbligo del numero identificativo per ogni alloggio (art. 21A LTur); per la gestione di tale obbligo è stata istituita una piattaforma cantonale (registro con accesso separato per ogni Comune) dedicata agli alloggi NL (non soggetti a LEAR). I datori di alloggio richiedono il numero identificativo tramite questa piattaforma; i servizi comunali in Ticino (Divisione Edilizia privata) accedono per verificare le richieste e procedere con l'approvazione o il rifiuto.

L'OTR ha accesso alla piattaforma in qualità di soggetto informato e visiona le nuove richieste e i rifiuti, sollecitando attivamente i datori di alloggio a regolarizzarsi. Per quanto riguarda invece gli alloggi soggetti alla LEAR è il servizio autorizzazioni del Cantone l'autorità competente.

Il tempo impiegato per l'elaborazione della risposta al presente atto ammonta complessivamente a 6 ore.

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

Per il Municipio

Il Sindaco

Michele Foletti



Il Segretario comunale

Robert Bregy

Copia per conoscenza:
Consiglio Comunale
Municipio
Polizia
Edilizia privata
Amministrazione generale - Cancelleria - Statistica