

RAPPORTO DELLA COMMISSIONE SPECIALE RELATIVO AL MMN. 8973
CONCERNENTE L'INIZIATIVA POPOLARE COMUNALE "PER ABITAZIONI
ACCESSIBILI A TUTTI"

Lugano, 25 giugno 2015

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

"La Città è in vendita: i prezzi al mq continuano a salire ed a comprare appartamenti e immobili sono soprattutto i ricchi, mentre chi non può è costretto sempre più a spostarsi sempre più lontano. Così la Città si trasforma, si svuota e cambia profondamente in pochi anni"

Questa tesi riecheggia sempre più spesso in molte realtà del nostro mondo, sia che si tratti di grandi metropoli quali per esempio New York, di località turistiche come l'Engadina o di agglomerati come il Polo luganese.
Cosa si può fare per arginare questo trend?

In data 3 dicembre 2012 è stata presentata un'iniziativa popolare comunale dal titolo "Per abitazioni accessibili a tutti". L'iniziativa promossa dal Partito Socialista Sezione di Lugano, dall'Associazione Svizzera degli Inquilini e dalla VPOD e sottoscritta da 3'300 cittadini è nata con lo scopo di contrastare l'effetto di "svuotamento" della Città come descritto sotto il titolo del rapporto.

Gli obiettivi dell'iniziativa sono essenzialmente quelli di promuovere abitazioni accessibili alla maggioranza della popolazione (redditi medio bassi), come pure la disponibilità di locali a pigione contenuta per attività economiche, sociali e culturali.

Lo strumento principe dell'iniziativa è l'istituzione di un ente autonomo di diritto comunale che possa muoversi tramite acquisti, ristrutturazioni e nuove costruzioni.

Le risorse che l'iniziativa chiede sono 10 milioni di franchi per il capitale proprio dell'ente autonomo e altri 10 milioni per altre misure di sostegno alla politica dell'alloggio.

L'iniziativa è stata dichiarata dopo opportuna verifica regolare e ricevibile da parte del Municipio.

Il Municipio dopo attenti e dettagliati studi sulla situazione dell'alloggio a Lugano e in Svizzera in generale, che sono parte integrante del presente messaggio, sia nel testo stesso che sotto forma di allegati, ha presentato un controprogetto a questa iniziativa che è l'oggetto del MMN 8973.

La vostra Commissione creata specificatamente per trattare questo messaggio ha incontrato inizialmente una delegazione del Municipio composta dall'On. Angelo Jelmini e dall'Arch. Marco Hubeli in data 29 settembre 2014.

Successivamente si è riunita alcune volte in sessione plenaria ed altre volte a ranghi ridotti, ma comunque alla presenza dei 4 relatori designati in rappresentanza di 4 schieramenti politici (PLR, LdT, PPD, PS). Durante alcune sessioni sono stati sentiti alcuni esperti del settore immobiliare, della pianificazione e del diritto pubblico e privato legato a questi temi.

In particolare oltre al già citato incontro preliminare con la delegazione del Municipio la vostra Commissione ha avuto i seguenti incontri:

- 8 ottobre 2014, incontro con l'Arch. Marco Hubeli (Dicastero pianificazione, ambiente e mobilità);
- 17 novembre 2014, incontro della Commissione in seduta plenaria con Alloggi Ticino SA, presenti il direttore Signor Rolf Wurth e il Presidente Avv. Marco Alberto Guidicelli;
- 7 gennaio 2015, incontro con la direttrice della Cassa pensioni Città di Lugano Avv. Ilaria Caldelari Panzeri;
- 19 gennaio 2015, incontro con l'Avv. Flavio Canonica per l'approfondimento di alcuni aspetti giuridici inerenti possibili situazioni di esproprio materiale in merito ad eventuali imposizioni del PR;
- 30 marzo 2015, incontro con la Presidente della Associazione Inquilini (ASI) Signora Elena Fiscalini per l'approfondimento del mercato immobiliare dal loro punto di vista (concetto di pigioni moderate, manutenzioni, migliorie ed adeguamento pigioni, evoluzione e studi sul mercato dell'alloggio in Ticino);
- 13 aprile 2015, incontro con il Presidente Gianluigi Piazzini e la direttrice di CATEF Avv. Renata Galfetti sulla situazione dell'alloggio in Ticino visto dalla parte dei proprietari immobiliari;
- 5 maggio 2015, incontro con l'Ing. Sergio Rovelli di Planidea e l'Arch. Marco Hubeli, in rappresentanza del Municipio di Lugano, per la presentazione ed una discussione sul Piano dell'Alloggio cantonale recentemente elaborato da Planidea.

Inoltre i relatori hanno approfondito i temi del presente messaggio nel corso di alcune sedute commissionali e in altre riunioni specifiche.

In estrema sintesi si può riassumere che il tema solleva grande sensibilità da parte di tutte le forze politiche che condividono la ricerca di una soluzione al problema sempre più marcato.

Inoltre si può evincere quanto segue:

- il tema tocca tutte le Città svizzere e viene trattato in modo alquanto diverso tra Città e Città;
- il parco immobili a Lugano è alquanto vecchio e se, a giudizio del Municipio, la situazione non è ancora così allarmante, rischia di diventarlo in tempi abbastanza brevi a seguito del rinnovo di molti stabili con relativi aumenti di affitto;
- molti appartamenti a pigione moderata non sono di fatto sul mercato in quanto occupati da molti anni sempre dalle stesse famiglie.

Il Municipio intende promuovere alcune soluzioni operative a breve e alcune di più ampio respiro a medio e lungo termine intervenendo se possibile con un impatto neutro sui conti cittadini, in particolare attraverso le seguenti azioni:

- a. promuovere le necessarie misure pianificatorie volte a favorire il mantenimento e lo sviluppo di abitazioni a pigione moderata. Per questo scopo intende inserire misure (incentivi e vincoli) nel nuovo PR unico al fine di destinare alcuni fondi alla realizzazione di stabili a pigioni moderate e sviluppare un servizio di consulenza ad enti e cittadini per l'attuazione di questi obiettivi;
- b. mettere a disposizione alcuni fondi comunali attraverso diritti di superficie a investitori istituzionali e di interesse pubblico per la realizzazione di stabili nuovi a pigioni moderate;
- c. costituire o partecipare ad enti, cooperative, fondazioni, società anonime, fondi immobiliari che perseguono questi scopi.

La vostra Commissione si è chinata su questi temi che nel seguito del rapporto vengono approfonditi e sviluppati all'interno di singoli capitoli.

1. La politica dell'ALLOGGIO – Cosa significa pigione moderata

Alloggio a pigione moderata:

“Un alloggio è a pigione moderata se la sua incidenza per redditi medi o medio bassi, non supera 1/3 del reddito lordo”

La politica dell'alloggio, in un'epoca in cui tutto cambia e tutto si trasforma velocemente ed in maniera continua, dove la società è governata dalla finanza e pertanto anche l'edilizia a volte copre un'attività finanziaria ad alto profitto, diventa qualcosa di molto importante per salvaguardare la dignità e la coesione sociale di una Città e di uno Stato.

Negli anni appena trascorsi, le situazioni apparse dapprima nella cittadina di Zugo, ma poi diffuse sempre più in tutta la Svizzera e anche nel nostro Cantone, hanno fatto coniare parole ad hoc come “*Zugizzazione*” per descrivere fenomeni molto noti anche da noi quali, infrastrutture in perenne affanno, politica della casse pubbliche vuote, esplosione di prezzi immobiliari, crescente disuguaglianza salariale e impoverimento del ceto medio costretto ai margini delle aree urbane.

L'aumento speculativo dei prezzi dei terreni, strettamente legato all'immigrazione di alto standing nel nostro paese e l'evoluzione del costo di costruzione soprattutto in Ticino, dovuto anche all'inasprimento delle leggi edilizie non aiutano di certo uno sviluppo di alloggi a pigione moderata. In particolare gli attuali valori al mq di terreno edificabili proprio nel territorio cittadino, senza l'innescò di un processo virtuoso favorito da un intervento pubblico, rendono impensabile e non sostenibile, la realizzazione di questi alloggi.

Seppur secondo l'Ufficio federale dell'abitazione (UFAB) la grande maggioranza della popolazione elvetica dispone ancora oggi di alloggi di buona qualità ed a costi sostenibili, non vi è dubbio che la situazione stia cambiando velocemente per un condensarsi di fenomeni e cambiamenti in atto quali:

- invecchiamento della popolazione in seguito al fenomeno del double ageing;
- crescita e concentrazione delle attività negli agglomerati;
- crescente urbanizzazione e diminuzione di territorio disponibile;
- evoluzione del mercato immobiliare a fronte anche di fenomeni speculativi;
- aumento degli standard qualitativi e delle superfici abitative pro capite;
- effetti della forte attrattività del nostro paese e degli accordi di libera circolazione.

Pertanto vi è il forte rischio, ma si potrebbe tranquillamente dire la certezza, che senza una politica dell'alloggio mirata e voluta la situazione tenderà a degradare inevitabilmente.

Al fine di promuovere una corretta politica dell'alloggio, l'autorità pubblica possiede essenzialmente due strumenti o misure attraverso le quali può operare (vedi anche pubblicazioni UFAB in materia):

1. i regolamenti dell'edilizia a partire dai piani regolatori;
2. misure finanziarie attraverso cessione di terreni in diritto di superficie ad organizzazioni o enti di pubblica utilità interessati agli alloggi a pigione moderata oppure a fondi o casse pensioni interessate a redditi sul lungo termine e pianificabili nel tempo.

In questo contesto e considerato il generale indebolimento della politica nazionale sempre più condizionata da forti centri di interessi, il ruolo dei Comuni diventa fondamentale per promuovere anche su questo tema misure atte a portare un cambiamento positivo.

Proprio all'inizio di febbraio in una conferenza tenutasi presso l'Accademia di Mendrisio, il noto sociologo Zygmunt Baumann, attento osservatore della nostra società "liquida", come da lui definita, indicava le Città e i Comuni come l'unica speranza affinché la politica, oramai incapace e troppo "lobbizzata" a livello di governi nazionali, possa tentare di invertire alcuni aspetti e tendenze decisamente negativi della società in cui viviamo.

2. La situazione dell'alloggio a Lugano

Il tema dell'alloggio a pigione moderata è di stretta attualità. A Lugano si assiste ad un aumento progressivo dei prezzi degli affitti, le demolizioni e le trasformazioni di stabili vecchi in appartamenti in proprietà per piani con un conseguente aumento delle pigioni, sono esempi di un mercato dell'alloggio che nella nostra Città e nel suo agglomerato sta diventando sempre più surriscaldato.

A seguito di questi ripetuti eventi, vi è ora una marcata attenzione alla tutela e la promozione di un parco immobiliare adeguato a tutte le fasce della popolazione.

Nel maggio 2013 il Municipio ha deciso di l'allestimento di uno studio sull'alloggio comunale che si è concluso nel novembre 2013 e di cui qui di seguito vi presenteremo un breve riassunto.

A Lugano la maggior parte della popolazione vive in un alloggio in locazione, prevalentemente di carattere plurifamiliare nel cuore del territorio della Città e di tipo unifamiliare allontanandosi dal centro. Come ormai noto una gran fetta degli immobili del centro è utilizzata per le attività di servizio. Negli spazi collinari vi è una preponderanza di immobili con ampi locali, mentre si registra una presenza in tutti i quartieri di alloggi di media dimensione, dei quali una grande fetta è stata costruita prima degli anni '80 e quindi vi sarà in futuro la necessità di eseguire dei lavori di ristrutturazione che come già scritto in precedenza, spesso comportano un considerevole aumento degli affitti.

Il livello delle pigioni è in costante crescita a causa della discesa dei tassi ipotecari che hanno portato all'aumento della domanda di terreni. Le analisi hanno permesso di osservare che la pigione media di Lugano è simile a quella nazionale ma più elevata della media cantonale. Le differenze a livello di quartiere sono importanti, con differenze addirittura superiori al 20 %.

Per quanto concerne invece gli scenari demografici, secondo l'Ufficio cantonale di statistica la popolazione del luganese aumenterà di circa il 21% dal 2008 al 2040 grazie alla crescita naturale, al saldo migratorio positivo e all'invecchiamento della popolazione. L'atomizzazione dei nuclei familiari e l'invecchiamento della popolazione sono ulteriori fattori con conseguenze sulla domanda di alloggi e sulla superficie abitativa pro-capite, anche questa in aumento.

Dalla fotografia della situazione attuale della Città di Lugano e dagli scenari di sviluppo si può quindi desumere che:

- ad oggi la situazione non è ancora allarmante, ma diversi indicatori mostrano che già a medio termine vi potrebbe essere una mancanza di alloggi a pigione sostenibile, bisogna quindi intervenire il prima possibile per arginare questo scenario;
- determinante per garantire un'offerta sufficiente di alloggi a pigione sostenibile è il mantenimento con rinnovo degli alloggi esistenti attualmente caratterizzati da prezzi accessibili;
- la struttura della società e delle economie domestiche è in evoluzione e di ciò bisogna tenere conto per individuare la migliore tipologia e localizzazione degli alloggi;
- risulta fondamentale creare le condizioni per attrarre possibili investitori istituzionali e non, interessati alla realizzazione di alloggi a pigione sostenibile;
- pure determinante è la creazione di condizioni quadro, incentivi e vincoli di natura pianificatoria per favorire lo sviluppo ed il mantenimento di abitazioni a pigione moderata. Dalle informazioni raccolte ed analizzate nello studio si può evincere che per avere un mercato dell'alloggio sano è necessario disporre di un'offerta di alloggi di utilità pubblica costante nel tempo. Questa fetta deve corrispondere a circa un quarto dell'offerta complessiva di alloggi in affitto. A titolo di paragone, a Zurigo gli alloggi di utilità pubblica sono il 25 % del totale degli alloggi, con l'obiettivo politico, deciso in votazione popolare, di portare questa percentuale al 30 %.

Il recente progetto per la consultazione del Piano Cantonale dell'Alloggio, pubblicato nel marzo 2015, mette in evidenza per il luganese l'alto rischio di perdere alloggi esistenti a pigione sostenibile nei prossimi anni senza un vero potenziale di realizzazione di alloggi nuovi. Dalla valutazione fatta nello studio si parla di dover acquistare o realizzare nei prossimi 10 anni almeno 2'000 alloggi a pigione sostenibile. Il problema è condiviso da tutte le organizzazioni del territorio, siano esse l'Associazione Inquilini (ASI), la Camera Ticinese dell'Economia Fondiaria (CATEF) o le varie forze politiche della nostra Città.

3. Lo strumento pianificatorio

3.1 *Il Piano Regolatore unico*

Affinché il Comune possa promuovere una politica dell'alloggio mirata, serve innanzitutto definire le strategie per una politica urbanistica rivolta soprattutto a sciogliere quei nodi strategici di quelle aree della Città dove il Comune, essendo proprietario, è chiamato a fare le sue scelte.

Il Municipio ha annunciato da qualche anno di voler elaborare un nuovo Piano Regolatore unico a Lugano per riunire gli attuali 21 PR generati dalle aggregazioni in un unico strumento pianificatorio. Con l'entrata in vigore, il 1° maggio 2014, dei nuovi disposti della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT), di fatto viene promosso il concetto di sviluppo urbano sostenibile e quindi, fra le altre cose, l'edificazione compatta (densificazione di qualità) e la creazione di quartieri che favoriscano la mescolanza e la coesione sociale.

Tutte misure queste che dovrebbero aiutare a far diventare questo progetto di nuovo PR unico un importante tassello per una vera politica dell'alloggio. Oggi il Piano Regolatore unico è in cantiere e il Consiglio Comunale aspetta il relativo Messaggio Municipale peraltro già atteso nel 2013.

Pur essendo uno strumento di lungo termine e con una efficienza pertanto dilatata nel tempo, il PR rappresenta pur sempre una delle misure fondamentali per porre ordine in un territorio.

Il Comune di Lugano dispone di alcuni terreni che potrebbero essere adatti alla realizzazione di stabili di appartamenti in affitto a pigione moderata. Per alcuni di essi sono necessarie scelte strategiche chiare e in taluni casi alcune varianti di Piano Regolatore, altri, ma purtroppo non molti sono invece i terreni fruibili da subito o comunque in poco tempo.

L'elenco di questi terreni ci è oramai noto da anni attraverso vari atti parlamentari che risalgono a Legislature precedenti, essi sono:

- terreno magazzino AIL in Via Lambertenghi – disponibile da subito;
- terreno ex SPOOR Pregassona – una piccola parte è ancora di proprietà privata
- terreno prospiciente Casa Emmy Loreto, oggi parcheggio e quindi soggetto a variante di PR;
- sedime ex Posta a Viganello destinato al DSU, oggi sorta di deposito e parcheggio “vario” ;
- comprensorio Cornaredo, case pompieri, case del '48 e case Schnebeli;
- terreno in Via agli orti a Viganello, oggi vincolato da PR a Casa Anziani (c'è già la Meridiana);
- terreni Rione Madonnetta di proprietà CPCL;
- terreno Gemmo in prossimità Centrale AIL e Casa Anziani;
- sedime ex Macello - terreni comunali in cui non si è ancora trovata una destinazione;
- sedimi Stazione FFS - in attesa di definizione del PR.

L'auspicio è che la Città ed in particolare il suo Esecutivo faccia la sua parte e proceda nel definire chiare strategie su questi terreni, magari con scelte coraggiose e soprattutto lungimiranti e proiettate nel futuro evitando la politica del giorno dopo giorno o elezione dopo elezione.

3.2 Introduzione di vincoli pianificatori

Un altro passo che il Comune intende promuovere attraverso la revisione del Piano Regolatore è l'introduzione di percentuali minime di alloggi a pigione moderata in alcuni quartieri o zone cittadine, concedendo in cambio bonus edificatori per favorire la costruzione di tali alloggi.

La vostra Commissione si è chinata su questo argomento approfondendo tra l'altro gli aspetti di diritto civile inerenti possibili richieste di esproprio materiale a seguito di imposizioni di PR come potrebbero essere quelle relative a vincoli di questo tipo. La risposta al riguardo non è facile, la materia è sempre molto complessa e può generare risposte diverse da caso a caso, comunque sembra abbastanza evidente che questi vincoli non dovrebbero, se limitati percentualmente e compensati con bonus, dare adito a richieste di esproprio materiale.

Resta peraltro evidente, e questo fatto è emerso in più di un'occasione, che qualora la Città dovesse imporre queste misure a mappali di proprietà privata, dovrebbe anch'essa rivedere ed essere conseguentemente nell'applicare il proprio regolamento di locazione degli stabili di sua proprietà, evitando di ristrutturarli ed affittarli come appartamenti di lusso o a persone molto benestanti.

“Solo attraverso il buon esempio si può essere virtuosi”

3.3 Informazione e consulenza sugli alloggi a pigione moderata

Un altro aspetto importante, peraltro citato nel Messaggio Municipale, è che il Comune assicuri informazione e consulenza a enti, privati e cittadinanza in generale per l'attuazione degli obiettivi in materia di alloggio a pigioni moderate.

Questo tema è toccato anche più esplicitamente nel progetto sul Piano dell'Alloggio Cantonale ed è citato anche negli studi dell'Ufficio federale dell'abitazione (UFAB). Confederazione, Cantone e Comune devono infatti assicurare le misure di divulgazione e comunicazione al fine di fornire consulenza a chi (cooperative, fondazioni o entità senza scopo di lucro quali ad esempio parrocchie o anche privati ed associazioni) è orientato a mettere a disposizione e/o a mantenere alloggi a pigione moderata.

A conferma di ciò si segnala che questo problema di mancanza di informazione e di competenze specifiche su questi temi sta emergendo ultimamente in vari consessi nel nostro Cantone. Pertanto sarebbe auspicabile che quanto suggerito nello Studio del Piano dell'Alloggio Cantonale, cioè di creare un centro di competenza, venga realizzato il più rapidamente possibile. Parallelamente anche la Città dovrà pensare alla sua strategia di informazione, comunicazione e consulenza sul tema come preannunciato nel MMN.

Per concludere questo capitolo sullo strumento delle misure pianificatorie si può tranquillamente dire che da sole forse non bastano però aiutano a risolvere il problema nel tempo ed a stimolare il dibattito e la presa di coscienza dello stesso.

4. Il diritto di superficie

Art. 779 e ss. Codice Civile Svizzero

Si tratta di una servitù che permette di dissociare la proprietà del fondo dalla proprietà degli immobili che vi si trovano al momento della sua costituzione o che vi verranno edificati in seguito. Questo diritto non è applicabile ai singoli piani di un edificio (art. 675 cpv.1 e 2).

E' un'eccezione al principio dell'accessione (art. 667 CCS) secondo cui la proprietà del fondo si estende superiormente nello spazio e inferiormente nella terra fin dove esiste per il proprietario un interesse ad esercitarla.

Conseguenza essenziale del diritto di superficie (DS): il titolare della servitù diventa proprietario delle costruzioni presenti sul fondo gravato. Il vantaggio per il concedente, nel caso concreto ad esempio il Comune di Lugano, è quello di conservare la (sempre preziosa) proprietà su un bene immobile.

All'estinzione del DS le costruzioni sono devolute al proprietario del fondo (art. 779c). Per la costituzione del DS valgono in principio le regole applicabili alle servitù. Il negozio giuridico di costituzione richiede per la sua validità l'atto pubblico (art. 779a e art. 732) e si deve procedere all'iscrizione nel registro fondiario (art. 731ss.).

Per quanto riguarda la durata, il DS, come diritto per sé stante, può essere costituito per 100 anni al massimo e può essere in ogni tempo prolungato (art. 779l, cpv.1 e 2).

Nel contratto costitutivo viene precisato il DS medesimo come pure gli obblighi in relazione a tale diritto, ad esempio l'obbligo del superficiario di pagare il canone del diritto di superficie (art.779a ss.).

Il canone viene stabilito usualmente in base ai parametri di mercato, ma il Comune di Lugano avrebbe pure facoltà di decidere di concedere ad un prezzo più "politico", richiedendo ad esempio l'impegno dell'avente diritto a locare a pigioni moderate.

Le parti possono decidere limitazioni alla cedibilità del DS e regolare in anticipo l'indennità di riversione, fissando ad esempio i criteri per stabilire l'ammontare e la procedura da seguire (nomina di arbitri ecc.), che il proprietario del fondo corrisponderà al superficiario al momento dell'estinzione del DS. Queste disposizioni per essere annotate nel registro fondiario richiedono per la loro validità l'atto pubblico.

Nel contratto tra concedente e superficiario si possono pattuire le condizioni contrattuali di esercizio del diritto di superficie, che – come scritto sopra – possono pure essere annotate a Registro Fondiario. Ad esempio si può prevedere un onere a carico del superficiario di affittare appartamenti unicamente con pigioni moderate. Il mancato rispetto di queste condizioni potrebbe portare, se contrattualmente previsto, alla disdetta del diritto concesso e dunque alla cancellazione della servitù dal Registro. Secondo queste modalità il Comune di Lugano potrebbe ottenere che un privato o un Ente di pubblica utilità costruisca a proprie spese (anche facendo normalmente capo a prestiti ipotecari garantiti dal diritto di superficie, intavolato come fondo) su un fondo non proprio, impegnandosi nel contempo a destinare l'edificio costruito ad abitazioni da locare a pigioni moderate.

5. Aspetti giuridici, fiscali e organizzativi di un Ente autonomo di diritto pubblico

5.1 Gli aspetti giuridici

L'iniziativa popolare del 3 dicembre 2013 propone di costituire un Ente autonomo di diritto pubblico così come previsto dall'art. 193c Legge Organica Comunale – LOC, emanato dal Legislatore nel 2009 con il fine di far fronte a situazioni che vedono attivi insieme uno o più Enti comunali che devono concertare progetti che si svolgono sui loro territori, ovvero devono svolgere compiti che vanno oltre l'amministrazione comunale.

Gli art. 193 e ss. LOC regolano le modalità di esecuzione dei compiti pubblici. L'art. 193 LOC fissa il principio generale, prevedendo la possibilità per il Comune di "ricorrere a soggetti esterni per lo svolgimento di compiti di natura pubblica". Ciò può avvenire tramite convenzioni, mandati di prestazione ed infine attraverso la costituzione di un ente autonomo di diritto comunale. Ne parla appunto l'art. 193 c LOC che recita "*Il Comune può costituire enti di diritto pubblico con propria personalità giuridica, anche con la collaborazione di altri enti pubblici e di privati*".

Nel Messaggio che accompagnava la modifica legislativa il Consiglio di Stato spiegava che l'istituto dell'ente autonomo si inserisce nel processo di miglioramento dei meccanismi di funzionamento del Comune in rapporto ai suoi nuovi compiti non più solo indirizzati alla dotazione di infrastrutture di base, ma anche in rapporto ai nuovi concetti di gestione del territorio.

Si tratta di una diversa forma di lavoro in Comune per l'esecuzione di compiti pubblici. Il Consiglio Comunale decide la costituzione dell'Ente autonomo, adotta lo statuto e decide i mandati di prestazione ed i relativi crediti; esso controlla i conti.

5.2 Problematiche fiscali legate all'Ente di diritto pubblico

L'iniziativa prevede la costituzione di un Ente autonomo di diritto pubblico, avente lo scopo di promuovere e mantenere abitazioni con pigioni moderate. All'Ente sarebbe destinato un capitale di 10 milioni di franchi, conferito dal Comune.

Questa vostra Commissione ha esaminato le possibili conseguenze fiscali. Ci siamo chiesti se l'Ente dovrà farsi carico di oneri fiscali, quali le imposte sull'utile, sul capitale, l'imposta immobiliare, ecc.

Anzitutto va ricordato che la sottoscrizione da parte della Città del capitale dell'Ente autonomo comporta il pagamento dell'imposta di bollo, pari all'1,1% dell'importo conferito, dedotto il primo milione. Nel caso concreto l'imposta è dunque pari a fr. 99'000.--.

La base giuridica per un esonero è data dalla Legge Tributaria, che per quanto concerne l'imposizione fiscale delle persone giuridiche, all'art. 65 lit. f sancisce "*le persone giuridiche che perseguono uno scopo pubblico o di pubblica utilità, per quanto concerne l'utile e il capitale esclusivamente e irrevocabilmente destinati a tali fini. Scopi imprenditoriali non sono di norma considerati di interesse pubblico.*" .

La premessa è che l'Ente debba giustificare all'Autorità fiscale di perseguire uno scopo pubblico o di essere di esclusiva utilità pubblica (art. 154 cpv. 1 lit. d Legge Tributaria). In altre parole non vi deve essere un utile o, se vi fosse, dovrebbe essere reinvestito nel perseguimento dello scopo (moderazione dell'aumento delle pigioni, ristrutturazione e manutenzione, nuovi investimenti). Per esaminare se un Ente pubblico (ma anche privato) consegua un utile, l'Autorità fiscale deve pure tenere conto della necessità che la persona giuridica ha di costituire una riserva destinata alla manutenzione e la ristrutturazione degli stabili nel corso degli anni.

Solo se le condizioni fossero adempiute, l'Ente beneficerebbe dell'esonero fiscale sia per quanto concerne l'utile, sia per quanto concerne il capitale.

Inoltre vi sarebbe l'esonero dal pagamento dell'imposta immobiliare, ovvero sugli immobili di proprietà dell'Ente (art. 96 LT).

Le stesse argomentazioni per l'esonero valgono per l'imposta di donazione e di successione. La fattispecie è regolata dall'art. 154 cpv. 1 lit. d LT.

Nel caso in cui il Comune intendesse donare all'Ente di diritto pubblico terreni comunali (sui quali esso potrà poi costruire) o costituire su di essi un diritto di superficie gratuito, a favore dello stesso Ente, quest'ultimo sarebbe anche esonerato dall'imposta di donazione (lo stesso vale per l'imposta di successione nel caso in cui l'Ente ricevesse un fondo per la volontà ereditaria di un cittadino).

Va infine osservato che le considerazioni qui sopra esposte valgono anche per persone giuridiche private: anche una società anonima se dimostra di essere di pubblica utilità o di perseguire uno scopo pubblico, può chiedere l'esonero dall'onere fiscale. Sarebbe solo più difficile fornire le prove per ottenerlo.

5.3 Aspetti organizzativi

L'ente autonomo di diritto pubblico costituisce un'organizzazione giuridicamente autonoma dall'autorità comunale. Si tratta di una struttura che opera secondo un mandato di prestazione ed in base ad un budget globale deciso dal Consiglio Comunale. Esso ha compiti di natura pubblica, istituzionali, di utilità per il Comune stesso.

Nel mandato di prestazione dovranno essere definiti, tra l'altro, i mezzi finanziari, le modalità di controllo, gli oneri e diritti reciproci. Con questi limiti l'Ente viene dotato di autonomia finanziaria, di modo che non sia più necessario sottoporre per approvazione al Consiglio Comunale ogni singola richiesta di credito per la concretizzazione dei progetti. In particolare esso è abilitato a contrarre mutui ipotecari.

Rimane dunque l'incognita dovuta alla gestione democratica e trasparente dell'Ente autonomo e del progetto che esso dovrà concretizzare. Il Legislativo ha la competenza ed il dovere di definire il mandato ed il budget globale per la sua realizzazione. Compito del Consiglio comunale è pure quello di verificare ed approvare i conti consuntivi, potendo così verificare nel contempo la corretta esecuzione del mandato affidato.

6. Analisi e confronto tra un Ente autonomo di Diritto Comunale (EAC), una Organizzazione di Utilità Pubblica (OUP) ed un investitore privato (OP)

La tabella allegata (Allegato 2) alla fine del presente rapporto illustra le principali differenze tra queste tre organizzazioni con particolare riferimento alla situazione della nostra città.

Da una prima analisi di questo confronto risulta abbastanza interessante l'ipotesi e i vantaggi derivanti da una Organizzazione di Utilità pubblica (OUP) che si può prospettare quale "terza via" per avviare la politica dell'alloggio nella nostra Città.

Tale considerazione vien peraltro incisivamente documentata e avvalorata da quanto emerge nel progetto del Piano dell'Alloggio Cantonale elaborato da Planidea, che in estrema sintesi sostiene:

- la Confederazione ha confermato la disponibilità di 2 Mia di franchi per crediti su operazioni e fideiussioni rivolte a Organizzazioni di Utilità Pubblica senza scopo di lucro e rivolte all'acquisto e/o realizzazioni di appartamenti a pigione moderata.

A Lugano, al momento appartamenti a pigione moderata esistono, ma non sono disponibili sul mercato, mancano i regolamenti e per la massima parte questi alloggi sono in mano ad operatori privati (a Zurigo per esempio le cooperative riescono a regolare il mercato immobiliare di questo genere di appartamenti, mentre il privato non ci riesce). Per ovviare a ciò nel Luganese è importante dapprima agire sull'esistente, cercando di comprare appartamenti/stabili, come pure costruirne di nuovi su terreni pubblici, in attesa che il rinnovo del PR unico e le scelte strategiche che la città deve compiere permettano di costruirne di nuovi anche su fondi privati.

Pertanto concentrarsi sull'esistente vuole dire innanzitutto interfacciare per il momento l'unico Operatore di Utilità Pubblica presente sul territorio (ATISA) e fare in modo che la Città si attivi nel suo ruolo promuovendo un Piano regolatore "Sostenibile" secondo i dettami della nuova legge sulla pianificazione (LPT) e nel contempo entrando nel capitale di un Operatore di Utilità Pubblica in modo da operare come azionista senza esporsi in prima persona.

Lo stesso presidente della CATEF, Gianluigi Piazzini, nel corso della loro ultima Assemblea, si è espresso in questi termini come riportato dal CdT del 9 maggio, affermando che:

"La soluzione per poter mettere sul mercato alloggi a pigione moderata, considerato il costo attuale di costruzione, terreno incluso, è quello di realizzare un prodotto sobrio, meno superficie, meno dotazioni e con un'architettura ripetitiva così da contenere i costi delegando il compito della realizzazione a cooperative o associazioni di interesse pubblico ... e poi fissando criteri di gestione e di concessione di questi appartamenti con estremo rigore ..." e concludendo poi "...che la disponibilità finanziaria per queste operazioni ci sarebbe grazie alle fidejussioni della Confederazione".

Risulta evidente che poter sviluppare e dialogare sul mercato immobiliare il pubblico dovrà confrontarsi anche con il Privato per cui sarà necessario che la Città individui figure professionali competenti con sensibilità sociale ed esperienza di mercato immobiliare per poter portare avanti questa strategia.

7. Il ruolo dei privati

Senza il coinvolgimento di capitali privati è molto difficile che la Città riesca da sola attraverso l'unico Operatore Pubblico attualmente presente sul mercato a calmierare la situazione e a raggiungere quell'obiettivo di 25 % di alloggi a pigione sostenibile.

Pertanto sarà importante avviare un dialogo pubblico/privato al fine di stimolare l'interesse dei privati in questo tipo di investimento.

Per questo lo strumento del PR unico ed i regolamenti dell'edilizia potrebbero essere di grande aiuto, attraverso incentivi pianificatori, per innescare quella concorrenza virtuosa tra privati che magari potrebbe poi sfociare verso un interesse pubblico.

Un fenomeno di questo tipo si sta verificando nel nostro Cantone con il tema degli alloggi a misura di anziano o alloggi per anziani autosufficienti dove soprattutto gli investitori privati si stanno muovendo in questa direzione anticipando gli investitori pubblici con poche eccezioni (Alloggi Ticino SA, una Fondazione del Comune di Arbedo-Castione)

8. Mozioni ed atti parlamentari pendenti sul tema dell'alloggio

Già a partire da 2008, come ricordato nel Messaggio Municipale al Capitolo 4, parecchi atti parlamentari si sono chinati sul problema dell'alloggio a pigioni contenute e alloggi di edilizia popolare come altresì definiti.

- . Mozione no. 3438 del 31 marzo 2008 – Vendere le palazzine per acquistare immobili di edilizia popolare.
- . Mozione no. 3464 del 3 settembre 2008 – Un progetto esemplare per salvare le case del '48.
- . Mozione no. 3503 dell'8 marzo 2009 – Per investimenti dell'alloggio a pigione moderata.
- . Mozione no. 3624 del 17 febbraio 2011 – Evoluzione demografica, penso al futuro ed agisco nel presente.
- . Mozione no. 3675 del 12 marzo 2012 – Utilizzare il terreno di via Lambertenghi 3 per alloggi a pigione moderata e piccole attività artigianali.
- . Mozione no. 3688 dell'8 maggio 2012 – Per una riqualifica generale con alloggi a pigione moderata spazi per artigiani/Piccoli negozi ed aree verdi in un comparto di Molino Nuovo.
- . Iniziativa popolare comunale del dicembre 2012 - “Per abitazioni accessibili a tutti”

Tali atti includono mozioni, interrogazioni sottoscritti dalle varie forze politiche prima dell'iniziativa popolare oggetto del presente Messaggio Municipale presentata nel dicembre 2012.

Questo rapporto della vostra Commissione dovrebbe dare finalmente una risposta a tutti questi atti pendenti, stimolando l'Esecutivo cittadino ad assumere finalmente una chiara strategia al riguardo e pertanto a dare il via concretamente ad una azione per affrontare questo importante tassello della politica cittadina.

9. Proposte della Commissione Speciale MMN. 8973 di modifica del Regolamento Comunale (vedi anche Allegato 1 al presente rapporto)

Sulla base di quanto precede, la Commissione Speciale "MMN 8973" propone di opporre all'Iniziativa popolare comunale "Per abitazioni accessibili a tutti" il seguente controprogetto:

I. Il Regolamento Comunale della Città di Lugano è completato con il seguente articolo:

Politica dell'alloggio e dei locali di attività a pigioni contenute

1. *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.*
2. *Esso promuove pure la disponibilità di locali di attività a pigioni contenute, compatibili con il contesto residenziale.*
3. *Il Municipio elabora un programma coerente con gli obiettivi dei cpv. 1 e 2 e riferisce annualmente al Consiglio comunale sulla realizzazione del programma.*
4. *Per attuare questa politica, il Comune:*
 - a) *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.*
 - b) *Costituisce e/o partecipa a una o più Organizzazioni di utilità pubblica riconosciute ai sensi dell'art. 4, cpv. 2 e 3 della Legge sulla promozione dell'alloggio (LPrA) del 21.03.2013, per attuare il programma di cui ai capoversi precedenti, segnatamente tramite acquisti, ristrutturazioni e nuove costruzioni.*
 - c) *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.*
 - d) *Può sostenere iniziative di altri enti che offrono abitazioni o locali di attività a pigioni moderate.*
 - e) *Può sostenere anche iniziative della Cassa pensioni di Lugano se compatibili con gli obiettivi dei cpv. 1 e 2.*

II. Per l'attuazione della politica dell'alloggio e dei locali di attività a pigioni contenute

È autorizzato, nell'arco di un decennio, un impegno quantificabile in complessivi 10 milioni di franchi da destinare alla costituzione e/o alla partecipazione alle Organizzazioni di utilità pubblica di cui al cpv.4, lett. b) e alle misure previste al cpv.4, lett. c), d), e) del nuovo articolo del Regolamento comunale.

III. Tempi di attuazione

Il programma, gli strumenti e le misure per l'avvio della promozione di alloggi e locali di attività a pigione moderata sono adottati al più tardi entro due anni dall'adozione dell'apposito articolo del Regolamento comunale.

10. Misure di politica dell'alloggio a breve e a medio termine

La vostra Commissione, come peraltro suggerito nel Messaggio Municipale, invita pertanto, con riferimento alle modifiche del Regolamento Comunale proposte, il Municipio ad agire rapidamente con alcune misure concrete per l'attuazione di una Politica dell'alloggio ed in particolare con le seguenti azioni:

- A. Dar seguito, tramite le modalità di cui al cpv. 4 lett. b) o c) del nuovo articolo del Regolamento comunale sulla politica dell'alloggio all'obiettivo della mozione 3675 del 12.3.2012 dal titolo "*Utilizzare il terreno di via Lambertenghi 3 per alloggi a pigione moderata e piccole attività artigianali*" che propone la costruzione di tali alloggi sul mappale no. 498 sito in Via Lambertenghi 3.
- B. Procedere ad un'operazione simile con i terreni ex Spoor siti nel quartiere di Pregassona previa la modifica del vincolo di PR variante.
In funzione delle strategie della Città, definire e procedere con le varianti di PR necessarie a sbloccare e rendere disponibili per una politica dell'Alloggio i vari terreni elencati nel capitolo 3 del presente rapporto. Fra di essi citiamo in particolare, in quanto da anni bloccati:
 - . sedime ex Posta a Viganello, (località Scarpino);
 - . terreno prospiciente Casa Emmy Loreto, oggi parcheggio;
 - . terreno in via agli Orti a Viganello, oggi vincolato da PR a Casa Anziani.
- C. Promuovere, attraverso specifici progetti la ricerca di un'ulteriore possibilità di costruzione di alloggi a pigione moderata nel comprensorio cittadino.
- D. Integrare nel quadro della revisione del PR della Città e delle sue norme di attuazione disposizioni volte a favorire e promuovere la costruzione di alloggi a pigione moderata.
- E. Promuovere la consulenza a enti, privati e cittadinanza per l'attuazione degli obiettivi in materia di alloggio a pigione sostenibile

11. Conclusioni

Per questi motivi, visti gli art. 76 e segg. LOC, 42 e segg. RCom, la Commissione Speciale MMN. 8973 invita questo Lodevole Consiglio Comunale a voler

risolvere:

1. È accolto il controprogetto della Commissione speciale MMN 8973 all’Iniziativa popolare comunale “Per abitazioni accessibili a tutti” così come formulato nel capitolo 9. del presente rapporto attraverso il testo proposto per la modifica del Regolamento Comunale e ripreso nell’allegato 1.
2. Di conseguenza, è respinta l’Iniziativa popolare comunale “Per abitazioni accessibili a tutti”.
3. Il Municipio procederà alla convocazione dell’Assemblea comunale per la votazione sull’iniziativa nei termini e secondo le modalità previste dalla legge.
4. Il Municipio è invitato a procedere rapidamente con le misure a medio e corto termine elencate nel capitolo 10. del presente rapporto.

Con ogni ossequio.

PER LA COMMISSIONE
SPECIALE "MMN. 8973"
Giovanni Bolzani - relatore
Simonetta Perucchi Borsa - relatrice
Martino Rossi - relatore
Andrea Sanvido - relatore
Mario Antonini
Roberto Badaracco
Fausto Beretta Piccoli
Attilio Bignasca - con riserva
Maddalena Ermotti-Lepori
Raoul Ghisletta
Francesco Gilardi
Maruska Ortelli
Paolo Toscanelli

Allegati:

- Allegato no. 1 : Controprogetto della Commissione Speciale 8973
- Allegato no. 2 : Tabella valutazione Ente Comunale, Organizzazione di Utilità Pubblica e ente privato

Proposte della Commissione Speciale MMN. 8973 di modifica del Regolamento Comunale

Sulla base di quanto precede, la Commissione Speciale MMN 8973 propone di opporre all’Iniziativa popolare comunale “Per abitazioni accessibili a tutti” il seguente controprogetto:

I. Il Regolamento comunale della Città di Lugano è completato con il seguente articolo:

Politica dell’alloggio e dei locali di attività a pigioni contenute

1. *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.*
2. *Esso promuove pure la disponibilità di locali di attività a pigioni contenute, compatibili con il contesto residenziale.*
3. *Il Municipio elabora un programma coerente con gli obiettivi dei cpv. 1 e 2 e riferisce annualmente al Consiglio comunale sulla realizzazione del programma.*
4. *Per attuare questa politica, il Comune:*
 - a) *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.*
 - b) *Costituisce e/o partecipa a una o più Organizzazioni di utilità pubblica riconosciute ai sensi dell’art. 4, cpv. 2 e 3 della Legge sulla promozione dell’alloggio (LPrA) del 21.03.2013, per attuare il programma di cui ai capoversi precedenti, segnatamente tramite acquisti, ristrutturazioni e nuove costruzioni.*
 - c) *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.*
 - d) *Può sostenere iniziative di altri enti che offrono abitazioni o locali di attività a pigioni moderate.*
 - e) *Può sostenere anche iniziative della Cassa pensioni di Lugano se compatibili con gli obiettivi dei cpv. 1 e 2.*

II. Per l’attuazione della politica dell’alloggio e dei locali di attività a pigioni contenute

È autorizzato, nell’arco di un decennio, un impegno quantificabile in complessivi 10 milioni di franchi da destinare alla costituzione e/o alla partecipazione alle Organizzazioni di utilità pubblica di cui al cpv.4, lett. b) e alle misure previste al cpv.4, lett. c), d), e) del nuovo articolo del Regolamento comunale.

III. Tempi di attuazione

Il programma, gli strumenti e le misure per l’avvio della promozione di alloggi e locali di attività a pigione moderata sono adottati al più tardi entro due anni dall’adozione dell’apposito articolo del Regolamento Comunale.

SCELTA DELL’OPERATORE CUI AFFIDARE IL MANDATO DI COSTRUIRE, ACQUISTARE, GESTIRE ALLOGGI A PIGIONE MODERATA. VALUTAZIONE MIRATA A MASSIMIZZARE I VANTAGGI PER IL COMUNE E PER GLI INQUILINI

1. Ente Autonomo di diritto Comunale (**EAC**)
2. Operatore di Utilità Pubblica, riconosciuto dall’Ufficio federale dell’abitazione e dall’autorità fiscale (**OUP**)
3. Operatore Privato Commerciale, comprese le persone fisiche (**OPC**)

CRITERI DA VALUTARE	Ente Autonomo Comunale	Operatore di Utilità Pubblica	Operatore Privato Commerciale
Cessione in proprietà a condizioni vantaggiose di terreni comunali	Operazione legittimata dalla vocazione statutaria permanente di utilità pubblica dell’EAC. Il Comune mantiene il controllo del terreno poiché titolare dell’EAC.	Operazione legittimata dalla vocazione statutaria permanente di utilità pubblica dell’OUP. Il Comune mantiene indirettamente il controllo sul terreno solo se membro dell’OUP.	Operazione delicata: necessità di un vincolo a tempo indeterminato e di una clausola di restituzione se violato. Il Comune perde il controllo del terreno e si protegge attraverso clausole contrattuali.
Cessione in diritto di superficie a condizioni vantaggiose di terreni comunali	Operazione giustificata dalla vocazione di utilità pubblica dell’EAC	Operazione giustificata dalla vocazione di utilità pubblica dell’EUP	Operazione più delicata, con rischi maggiori (stabilità nel lungo termine dell’OPC)
Necessità di mettere a disposizione un capitale proprio, anche in natura (terreni, immobili)	Sì, affinché l’EAC possa accedere al credito ipotecario.	Solo se il Comune vuole aderire all’OUP o se questo è privo di risorse proprie sufficienti all’impegno richiesto dal Comune	No
Accesso agli aiuti federali (Fondo di rotazione, Centrale di emissione, fidejussioni) che riducono i costi ipotecari	Sì	Sì	No
Possibilità di ricevere capitale proprio dal Cantone (nuovo PCA)	Sì, se anche il Comune fa la sua parte	Sì, se anche il Comune fa la sua parte	No
Esenzione fiscale	<i>Da verificare con autorità fiscale.</i> <ul style="list-style-type: none"> • Sottoscrizione capitale sociale: soggetta a tassa di bollo (1,1% escluso il primo milione di fr.). • Cessione/donazione di terreni: esonero dalla tassa di donazione (art. 154 cpv.1 lett. d) LT). • Imposta sulla sostanza: esenzione (Art. 65 lett. f LT). • Imposta immobiliare: esenzione (Art. 96 LT). • Imposta sull’utile: da pagare 	LT come per EAC. Il fisco è reticente a riconoscere l’utilità pubblica anche se questa è certificata dal riconoscimento dell’Ufficio federale dell’abitazione (esenzione negata per es. ad ATISA)	No

ALLEGATO 2 al Rapporto della Commissione Speciale MMN. 8973 – Politica dell’Alloggio

CRITERI DA VALUTARE	Ente Autonomo Comunale	Operatore di Utilità Pubblica	Operatore Privato Commerciale
Possibilità di mandato comunale di acquistare alloggi a pigione moderata o terreni idonei	Sì	Sì	No
Possibilità di mandato comunale di rinnovare alloggi comunali ceduti in proprietà o diritto di superficie con mantenimento pigioni che coprono i costi	Sì	Sì	Verosimilmente scarso interesse dell’OPC
Applicazione pigione che copre i costi secondo i criteri UFAB	Sì, per statuto	Sì, per statuto	Sì, se OPC rinuncia a rendimenti superiori (convenzione vincolante con il Comune)
Permanenza nel tempo della pigione moderata	Sì, per statuto. Controllo interno (Comune rappresentato nell’EAC)	Sì, per statuto. Controllo interno se Comune rappresentato nell’EUP	Sì, con convenzione vincolante e controllo comunale delle pigioni
Occupazione degli appartamenti riservata a inquilini con redditi modesti definiti e mantenimento rapporto adeguato fra dimensione nucleo familiare e numero locali	Sì, per statuto e/o regolamento concordato con Comune. Controllo interno (Comune rappresentato nell’EAC)	Sì, per statuto e/o regolamento concordato con Comune. Controllo interno se Comune rappresentato nell’OUP	Sì, con convenzione vincolante e controllo comunale di conformità dell’occupazione degli appartamenti
Impegno amministrativo preliminare del Comune	Adozione statuto EAC e mandato di prestazione. Delibera conferimento capitale proprio (in natura e/o soldi). Eventuale delibera cessione terreni.	Se mandato puntuale: adozione convenzione o mandato di prestazione. Eventuale delibera partecipazione al capitale. Eventuale delibera cessione terreni.	Adozione convenzione. Delibera cessione terreni.
Impegno amministrativo successivo del Comune	Partecipazione al Consiglio EAC, controllo rapporti attività (CC).	Eventuale partecipazione al Consiglio OUP.	Controllo rispetto convenzione (pigioni e tipologia occupazione appartamenti)
Costi amministrativi	A carico inquilini (pigione che copre i costi).	A carico inquilini (pigione che copre i costi).	A carico inquilini (pigione che copre i costi).
Applicazione legge sulle commesse pubbliche (LCPubb)	Sì	Sì, se i vantaggi offerti dal Comune (diritto di superficie o cessione di terreni a condizioni vantaggiose) supera 1 milione di fr..	Sì, se i vantaggi offerti dal Comune (diritto di superficie o cessione di terreni a condizioni vantaggiose) supera 1 milione di fr.

ALLEGATO 2 al Rapporto della Commissione Speciale MMN. 8973 – Politica dell’Alloggio

CRITERI DA VALUTARE	Ente Autonomo Comunale	Operatore di Utilità Pubblica	Operatore Privato Commerciale
Competenze per la gestione di un progetto di costruzione di alloggi a pigione moderata	Risorse interne all’EAC o, se progetti limitati, mandato dell’EAC a professionisti esterni o a CPL	Risorse interne all’OUP o, se progetti limitati, mandato dell’OUP a professionisti esterni.	Sì, requisito di base
Competenze per la gestione di alloggi a pigione moderata	Risorse interne all’EAC o mandato a CPL	Sì	Sì, requisito di base
Competenze per assolvere eventuale mandato di monitoraggio del mercato immobiliare di Lugano e di negoziazione per acquisti di immobili e terreni idonei all’alloggio a pigione moderata	O dotazione risorse interne all’EAC o mandato a professionista esterno, o risorsa acquisita dal Comune (costo non coperto dalle pigioni in essere)	O dotazione risorse interne all’OUP o mandato a professionista esterno (copertura costo?)	Compito estraneo a OPC attivati per progetti puntuali del Comune. Possibile mandato a pagamento a professionista specializzato.
Esposizione sul mercato immobiliare	Il Comune si espone quale operatore in un settore in cui oggi non è praticamente presente a livello operativo	Il Comune, se entra nel capitale sociale, controlla come suo membro l’operato dell’OUP sul mercato immobiliare	Il Comune non si espone, ma controlla solo il rispetto delle clausole contrattuali definite con l’OPC