

# STRATEGIA ALLOGGIO

## LUGANO

17 Ottobre 2019

# **LINEE DI SVILUPPO 2018 - 2028**

---

# Lugano città dei quartieri

- Il Municipio promuove la vita sociale, la sicurezza, l'integrazione e la partecipazione attiva dei cittadini nei quartieri:
  - promuove l'accesso all'alloggio secondo i criteri di sostenibilità economica, sociale e ambientale, proponendo un primo progetto entro il 2020
- Il Municipio definisce lo sviluppo territoriale della nuova Lugano:
  - conclude il piano di indirizzo per la revisione del Piano regolatore (Piano direttore comunale) entro la fine del 2020
  - favorisce la coesistenza nei quartieri di diverse funzioni e di abitazioni rivolte alle diverse generazioni e ceti sociali
- Il Municipio persegue la valorizzazione del patrimonio immobiliare della Città:
  - definisce la propria strategia immobiliare entro il 2020

# **ALLOGGIO E POVERTÀ**

---

# Alcuni dati

- Statistica nazionale: il 7,5% della popolazione vive in situazione di povertà
- Per le economie domestiche meno abbienti la spesa per l'alloggio rappresenta la parte più significativa del budget
- In Ticino, il reddito equivalente disponibile mediano è pari a circa CHF 43'800 (simile a quello nazionale)
- La soglia di povertà relativa definita a livello nazionale è di CHF 28'540 franchi (60% della mediana)
- Il 19,4% della popolazione ticinese si situa sotto la soglia di povertà relativa e viene quindi definito "a rischio di povertà".
- Povertà assoluta (persone che non riescono a far fronte ad alcuni bisogni): 7,8% in Ticino

# **ALLOGGIO: ANALISI STATO ATTUALE**

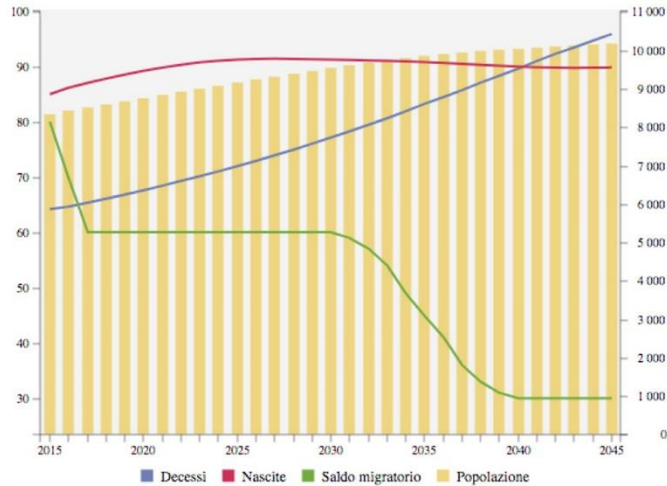
---

## Scenari futuri 2015-2045

Ufficio Federale di Statistica

### Evoluzione della popolazione in Svizzera, 2015-2045

Secondo lo scenario di riferimento, in migliaia



Fonte: UST - SCENARIO

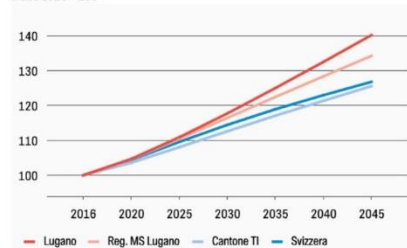
© UST 2018

2005 – 2015 = forte crescita (ca. +1.4% anno)  
 2015 – 2018 = assestamento dell'evoluzione della popolazione che, a Lugano, è strettamente collegata al saldo migratorio (internazionale). Il saldo naturale (nascite/decessi) incide in modo minimo

## Scenari futuri 2015-2045

Proiezione «Standard» per i prossimi 30 anni a Lugano (Wüest Partner)

Indice 2016 = 100



	Lugano	Reg. MS Lugano	Cantone TI	Svizzera
2016	64'316	148'370	355'249	8'421'572
2020	67'317	155'201	368'041	8'790'806
2025	71'323	163'863	383'901	9'227'540
2030	75'708	172'782	400'050	9'638'147
2035	80'386	181'673	415'967	10'015'343
2040	85'216	190'436	431'158	10'355'489
2045	90'154	199'156	446'029	10'676'722

2016-2045: +40%, + ca. 25'000 abitanti

Prospettive crescita popolazione prossimi 30 anni: +20% (scenario Confederazione) / + 40% (scenario WüestPartner) = +13'000 / +26'000 abitanti.

Lugano potrebbe raggiungere quota 77'000 – 90'000.

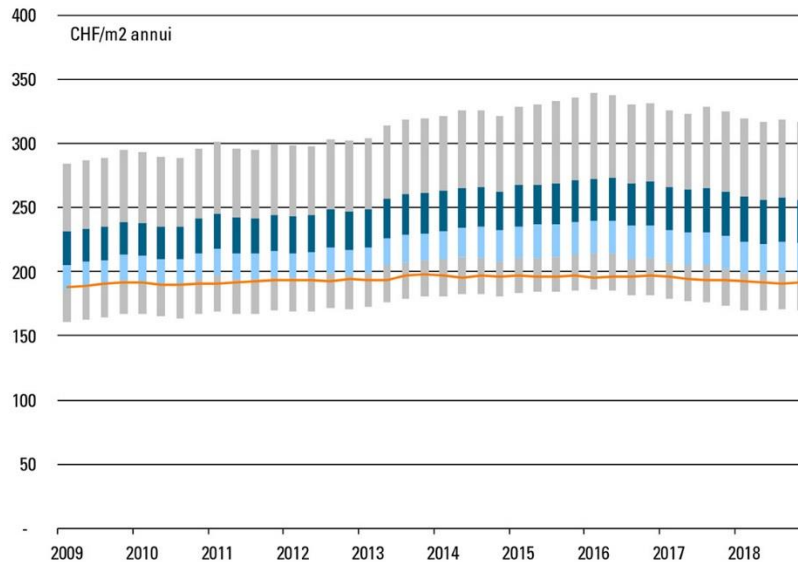
# Parco immobiliare

- Il parco immobiliare di Lugano è caratterizzato da una quota importante di appartamenti in locazione (ca. 63%) superiore alla media regionale e cantonale. Prevalgono gli appartamenti di dimensioni medie (3.5 locali).
- Tasso dell'offerta a Lugano: appartamenti in locazione in costante aumento dal 2013. Nel 2018 = 9.5% - percentuale superiore alla media regionale (8.0%) e cantonale (7.1%)



## Prezzi mercato 2018

Canone appartamenti locazione (CHF/m<sup>2</sup>a; CHF/mensili)



	Lugano	Reg. MS Lugano	Svizzera
90° percentile	317	301	265
70° percentile	256	243	218
50° percentile	222	215	191
30° percentile	198	191	169
10° percentile	170	163	140

	Lugano					
	1 locale	2 locali	3 locali	4 locali	5 locali	6 locali
90° percentile	932	1'460	2'020	2'410	2'960	3'720
70° percentile	751	1'180	1'630	1'940	2'390	3'000
50° percentile	654	1'020	1'420	1'690	2'080	2'610
30° percentile	582	912	1'260	1'510	1'850	2'330
10° percentile	499	781	1'080	1'290	1'580	1'990

	Reg. MS Lugano					
	1 locale	2 locali	3 locali	4 locali	5 locali	6 locali
90° percentile	893	1'400	1'920	2'310	2'840	3'560
70° percentile	720	1'130	1'550	1'860	2'290	2'870
50° percentile	637	997	1'370	1'650	2'030	2'540
30° percentile	566	886	1'210	1'460	1'800	2'250
10° percentile	485	759	1'040	1'250	1'540	1'930

Fonte: analisi WüestPartner 2019

Dal 2010 al 2014 si è registrato un aumento generalizzato dei canoni e dei prezzi degli appartamenti. Questa tendenza si è protratta fino al 2015. Negli ultimi 3 anni, per i principali comuni della regione, si assiste a una diminuzione dei canoni di locazione (come anche dei prezzi di vendita di appartamenti in PPP).

Il canone locativo medio a Lugano è di ca. 220 CHF/(m<sup>2</sup> /anno) = 16% superiore alla media svizzera

A partire dal 2014, lo sfitto a Lugano, così come nel resto del Cantone e in Svizzera, è in costante aumento.

Per quanto concerne gli appartamenti in locazione, nel 2018 la percentuale di Lugano si attesta al 3.4%, di poco inferiore a quella di Bellinzona (3.8%) e del Cantone (4.0%) ma superiore alla media svizzera (2.6%).

## Sfitto

Stato 2018

- Lo sfitto (locazione + PPP) nel 2018 superiore alla media cantonale e a quella svizzera;
- Lo sfitto nel 2018 per appartamenti in locazione (3.4%) di poco inferiore alla Città di Bellinzona e alla media cantonale;
- Periodo 2014-2018 sfitto a Lugano in costante aumento (da 0.7% a 2.4%).

### Leerstände

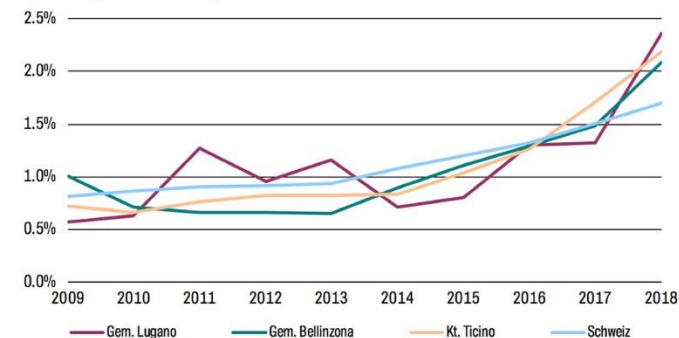
#### Leerstandsquote 2018:

	Gemeinde		Kanton	Schweiz
	Lugano	Bellinzona	Ticino	
Mietwohnungen	3.4%	3.8%	4.0%	2.6%
Wohneigentum	0.6%	0.4%	0.7%	0.6%
Total	2.4%	2.1%	2.2%	1.7%

#### Durchschnittl. Leerstandsquote zwischen 2009 und 2018:

	Gemeinde		Kanton	Schweiz
	Lugano	Bellinzona	Ticino	
Mietwohnungen	1.6%	1.8%	2.0%	1.7%
Wohneigentum	0.3%	0.2%	0.3%	0.5%
Total	1.1%	1.1%	1.1%	1.1%

Entwicklung der Leerstandsquote

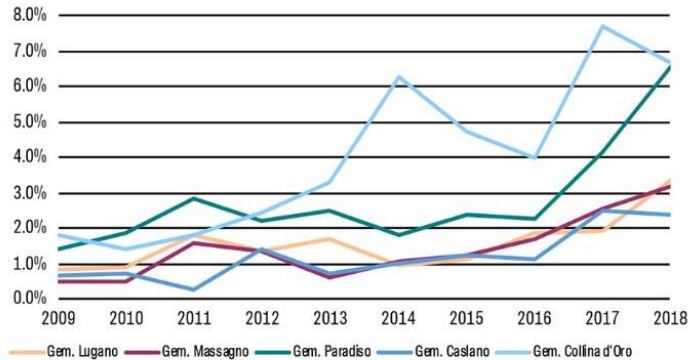


## Sfitto 2009-2018

Lugano e altri Comuni

Top 5 Comuni

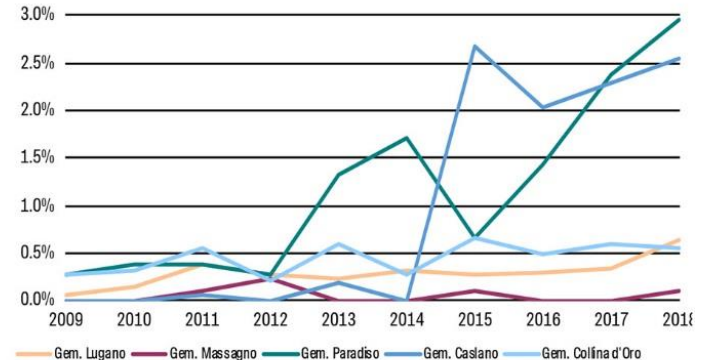
### Appartamenti in locazione



### Sfitto medio locazione ultimi 10 anni

Gem. Massagno	1.5%
Gem. Paradiso	2.8%
Gem. Lugano	1.6%
Gem. Caslano	1.2%
Gem. Collina d'Oro	4.0%

### Appartamenti in PPP



### Sfitto medio PPP ultimi 10 anni

Gem. Massagno	0.1%
Gem. Paradiso	1.2%
Gem. Lugano	0.3%
Gem. Caslano	1.0%
Gem. Collina d'Oro	0.5%

**PARCO IMMOBILIARE RESIDENZIALE**

---

**DI PROPRIETÀ DELLA CITTÀ DI LUGANO**

# Caratteristiche

Il portafoglio residenziale della Città è composto da 26 stabili per un totale di ca. 320 appartamenti = ca. l'1.3% degli alloggi in locazione a Lugano, lo 0.7 % della regione.

Gli stabili si caratterizzano per i seguenti elementi:

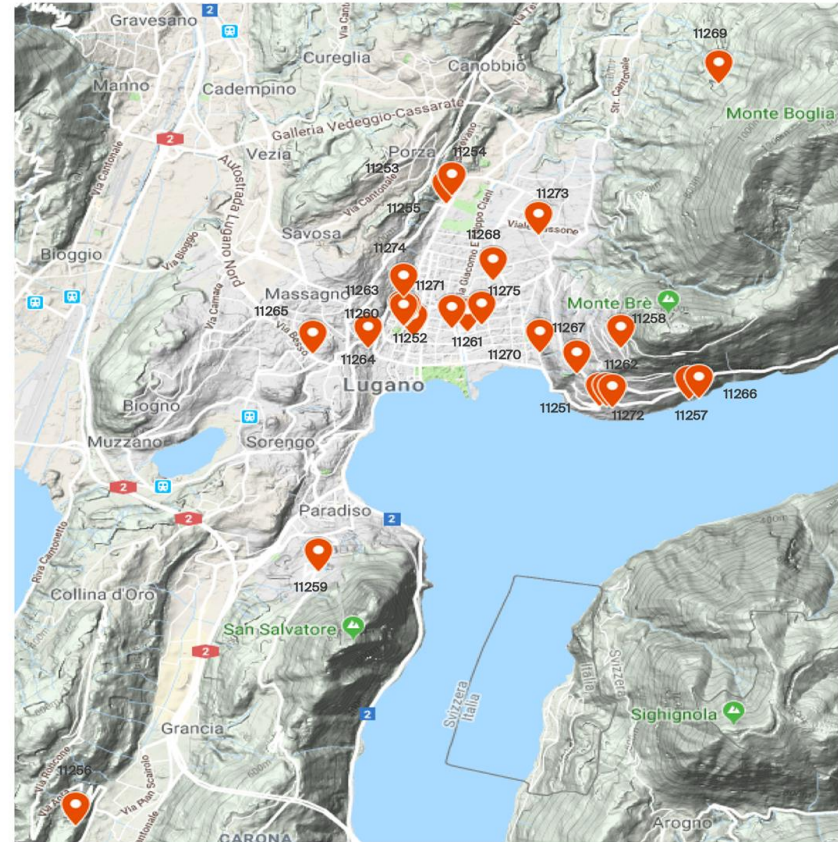
- numero di appartamenti contenuto (di regola < 12 unità);
- prevalenza di appartamenti di medie dimensioni (3.5 locali);
- presenza ridotta di appartamenti piccoli ( $\leq 1.5$  locali) o grandi ( $\geq 5.5$  locali);
- superficie utile lorda locativa (SUL) di ca. 22'000 m<sup>2</sup>;
- vetustà tecnica generalizzata (24 edifici su 26 realizzati prima del 1980).

Per questi appartamenti lo sfritto non è mai stato un vero problema anche perché, grazie a una politica di investimenti contenuti, è stato possibile mantenere i canoni di locazione molto al di sotto dei canoni di mercato (ca. 170 - fr/mq annuo medio).

## Parco immobiliare Localizzazione

### Lista degli immobili

- 11250 : Borsa Somazzi
- 11251 : Casa Carlo Cattaneo
- 11252 : Casa Luce
- 11253 : Case del 1948
- 11254 : Case del 1964
- 11255 : Case sociali
- 11256 : Ed. Parrocc. Barbengo
- 11257 : Edificio residenziale
- 11258 : Ex casa comunale Aldesago
- 11259 : Ex casa comunale Pazzallo
- 11260 : Ex Enderlin
- 11261 : Ex magazzini Ail
- 11262 : Ex Municipio Castagnola
- 11263 : Ex Noseda
- 11264 : Ex Pernsch
- 11265 : Ex Steger
- 11266 : Lido San Domenico
- 11267 : Parco San Michele
- 11268 : Residenza il Girasole
- 11269 : Rustico Colorino
- 11270 : Stabile locativo 1
- 11271 : Stabile locativo 12
- 11272 : Stabile locativo 3 (ex Rezzonico)
- 11273 : Stabile locativo Girasole
- 11274 : Stabile locativo via Zurigo
- 11275 : Stabile Pergola



Fonte: Analisi WüestPartner 2019



# Comparti

Comparto 5: Centro Lambertenghi (mapp. 498)

Comparto 3: Ex Swisscom, Vignello

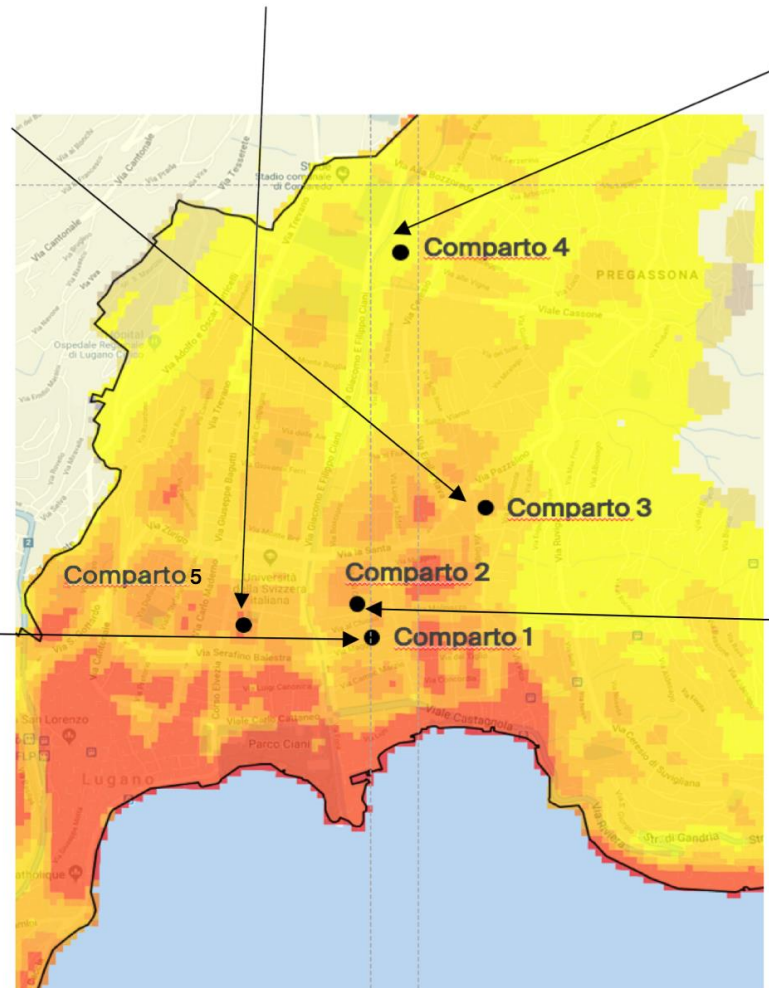
Mapp. 1112  
Mapp. 88, Ex PPT  
Mapp. 852, via dei Gel

Fondo: 15'221 m2  
Zona AP/EP  
SUL max: 24'350 m2 (max. 290 app.)  
SUL attuale: 9'700 m2

Comparto 1: via al Tiglio, Cassarate

Mapp. 851, Hospice Ticino  
Mapp. 1703, Direzione Istituto Scolastico

Fondo: 1'260 m2  
Zona AP/EP  
SUL max: 2'010 m2 (max. 20 app.)  
SUL attuale: ca. 600 m2



Comparto 4: ex Spohr a Pregassona

Mapp. 272  
Mapp. 273

Fondo: 2'081 m2  
Zona AP/EP  
SUL max: 3'330 m2 (max. 40 app.)  
SUL attuale: 2'890 m2

Comparto 2: Via al Chioso Cassarate

Mapp. 1704 Sable residenziale  
Mapp. 898, Polisportiva

Mapp. 9, Liceo Galileo Galilei

Fondo: 2'793 m2  
Zona R7  
SUL max ca. 4'470 m2 (max 50 app.)  
SUL attuale: 3'147 m2

# Conclusioni

- Gli alloggi identificati come idonei all'implementazione di alloggi a pigione accessibile risultano poco allineati alla tipologia abitativa della domanda a pigione accessibile.
- Il portafoglio immobiliare di proprietà della Città di Lugano si compone di una quota rilevante di alloggi di medie dimensioni (3.5 locali) meno rappresentativa dell'effettiva domanda, che richiede in prevalenza appartamenti di piccole e grandi dimensioni.
- Nell'ipotesi di edificazione del potenziale massimo pari a ca. 554 alloggi aggiuntivi, il parco alloggi a pigione accessibile risulterebbe pari al 3.4% del totale del parco alloggi della città di Lugano, poco significativo per poter incidere sul mercato immobiliare.



**MISURE**

---

**CORTO, MEDIO E LUNGO TERMINE**

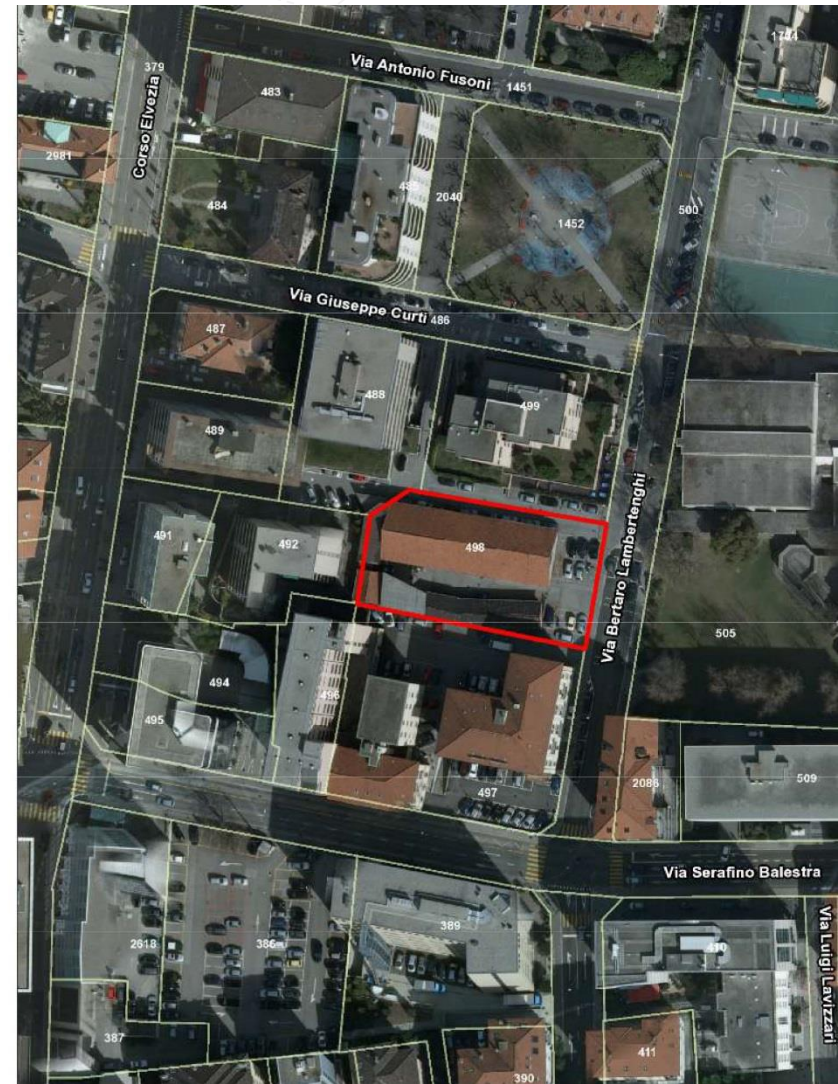
# Corto termine

- Apertura del **concorso**, indirizzato a enti di pubblica utilità, per un diritto di superficie per sé stante e permanente sulla part. no. 498 RFD Lugano per la realizzazione di uno stabile destinato ad attività commerciali e artigianali (piano terra) e ad alloggi a pigione moderata (piani superiori)

# Corto termine

## via Lambertenghi 3

Mapp.	498
Superficie	1'558 m <sup>2</sup>
Zona PR	R7 Altezza edificabile massima 22.70 m
Indici	30% verde 467.40 m <sup>2</sup> 70% edificabile (SeF) 1090.60 m <sup>2</sup> Indice occupazione 40% 623.20 m <sup>2</sup> Indice sfruttamento 1.6



# Corto termine

- **Regolamento per l'assegnazione degli alloggi di proprietà del Comune di Lugano** (approvato dal Consiglio Comunale nella seduta dello scorso 7 ottobre) = strumento operativo per definire in maniera chiara l'assegnazione degli appartamenti a favore dei redditi medio/bassi
- **Studio sulla povertà** (analisi della struttura socio/economica della popolazione e definizione della distribuzione dei cittadini con reddito medio basso): fine 2019. (Segue anche adeguamento del Regolamento Comunale in ambito sociale)
- Alloggio: GL interdicasteriale (Immobili, Finanze, Aff. Giuridici, Pianificazione, Socialità). **Centro di competenza** alloggio all'interno del dicastero Immobili (coordinamento della gestione delle problematiche legate all'alloggio).

# Medio termine

- Interventi di **manutenzione straordinaria** sul patrimonio immobiliare esistente (MM 10215 per la richiesta di un credito di CHF 10'990'000 pendente in CC): conservazione in buono stato degli alloggi e mantenimento di affitti accessibili
- analisi della **tipologia** degli appartamenti esistenti e verifica di nuove configurazioni più consone alle esigenze della domanda attuale
- verifica del **potenziale di sviluppo** di 4 comparti:
  - 1) comparto ex PTT mapp. 88 /ex Swisscom mapp. 1112 a Viganello. Superficie totale ca. 13'500m<sup>2</sup>;
  - 2) comparto di Pregassona ex Spohr mapp. 272 e 273. Superficie totale ca. 2'100m<sup>2</sup>
  - 3) comparto via Torricelli / via Trevano mapp. 2081, 2021, 2849, 1785 comprendente anche le Case del '48 e la caserma dei pompieri;
  - 4) comparto di Cassarate via al Chioso , mapp. 1704, 898 e 9. Superficie ca. 2'800m<sup>2</sup>

# Medio termine

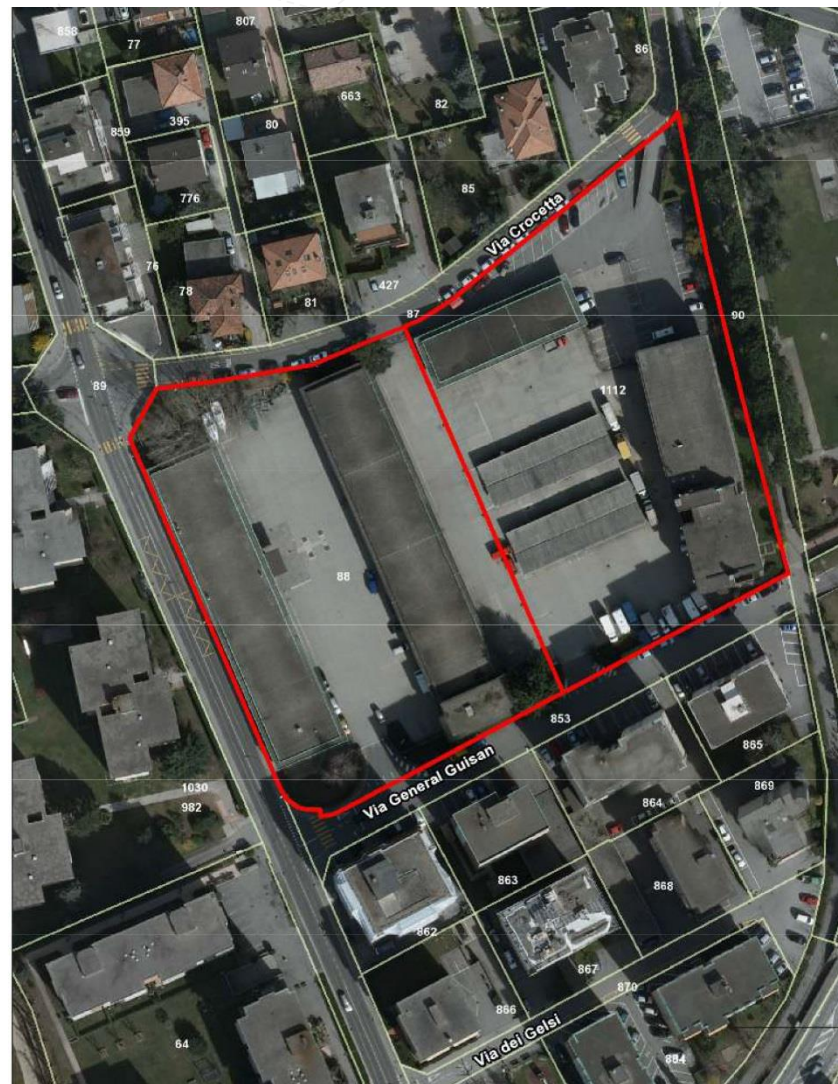
## via Guisan 1 - 3 (ex Posta)

Mapp. 88 / 1112

Superficie 13'548 m<sup>2</sup>

Zona PR AE-EP (contesto R5 e R7)  
Altezza edificabile massima 22.50 m

Indici  
40% verde  
Indice occupazione 35%  
Indice sfruttamento 1.0





# Medio termine

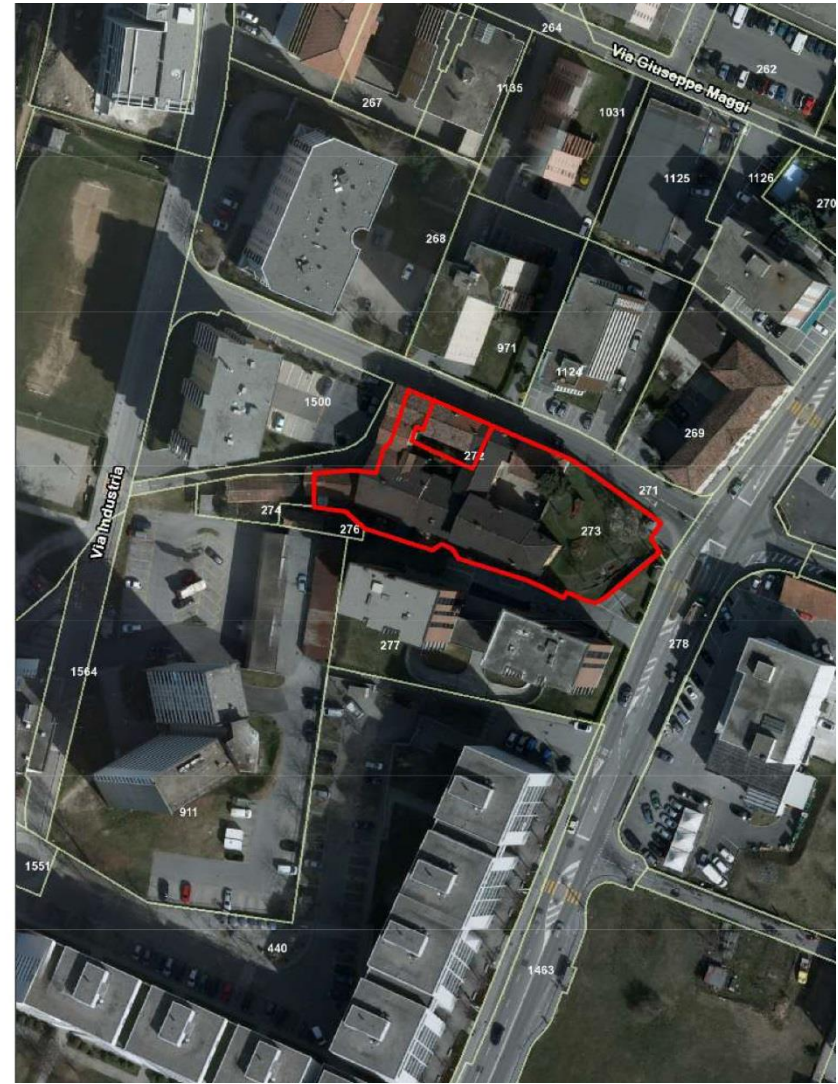
## via Industria 1-11 (ex Spohr)

Mapp. 272 / 273

Superficie 2076 m<sup>2</sup>

Zona PR AE-EP (contesto R7)  
Altezza edificabile massima 22.70 m

Indici (R7) 30% verde  
Indice occupazione 30%  
Indice sfruttamento 1.4



# Medio termine

**via Torricelli 2, 4, 6**  
**via Trevano (da 103 a 129)**

Mapp. 2018 / 2021 / 2849 / 1785

Superficie 20'129m<sup>2</sup>

Zona PR AE-EP  
(contesto R5)





# Medio termine

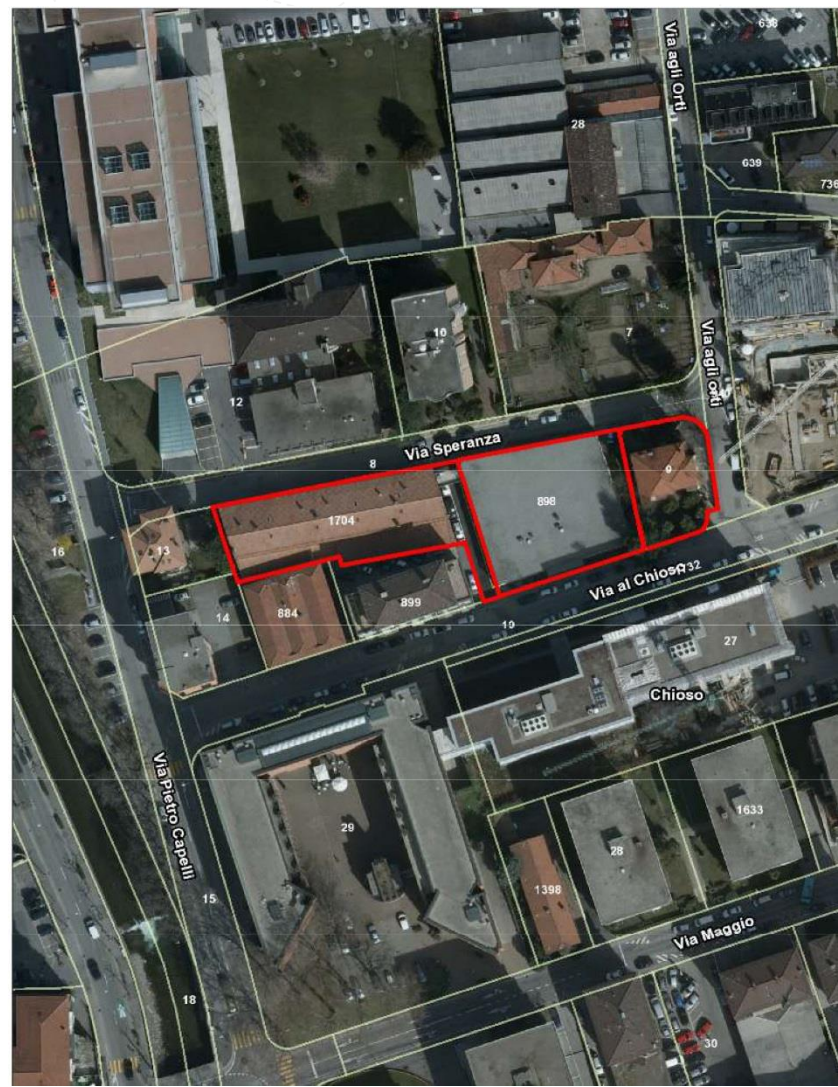
## via Chioso 7-9 Via Speranza 4

Mapp. 9 / 898 / 1704

Superficie 2'800 m<sup>2</sup>

Zona PR AE-EP  
(contesto R7)

Indici (R7) 25 % verde 784 m<sup>2</sup>  
Indice occupazione 35%  
Indice sfruttamento 1.4



# Medio termine

- coordinamento degli obiettivi sull'alloggio con la **CPdL** per ottimizzare l'offerta
- verifica dell'esistenza di **forme giuridiche alternative** all'Ente Autonomo di diritto comunale

# Lungo termine

- Elaborazione del **Piano Direttore Comunale** con l'obiettivo prioritario di riunire gli attuali 21 PR, generati dalle aggregazioni, in un unico strumento pianificatorio. L'introduzione di percentuali minime di alloggio in cambio di bonus edificatori o lo sviluppo centripeto degli insediamenti sono dei fattori che giocheranno un ruolo determinante nella definizione dello sviluppo urbanistico futuro della Città e potrebbe provocare un cambiamento di paradigma nell'approccio del risanamento di un patrimonio immobiliare esistente che necessita di interventi di riqualifica strutturale e tipologica molto importante.