

Lodevole
Municipio della Città di Lugano
Palazzo Civico
6901 Lugano

Lugano, 31.03.2026

Capire il fenomeno Air BnB a Lugano e intervenire per evitare conflitti con i residenti

Onorevole Signor Sindaco,
Onorevoli Municipali,

La risposta all'interrogazione precedente su questo tema *"1484 Airbnb senza controllo sul Ceresio? Prevenire abusi e problemi di disponibilità di alloggi per i luganesi"* ha permesso di capire meglio il fenomeno degli appartamenti ad affitto breve "Air BnB" a Lugano e rilancia alcune questioni che rimangono invece aperte e non chiare.

Per quanto riguarda le abitazioni affittate per scopi turistici, leggendo la risposta, capiamo che il cambio di destinazione dell'alloggio è unicamente inteso come dichiarazione della volontà di effettuare locazioni di breve durata per un periodo complessivo superiore a 90 giorni per anno civile. La corretta formulazione per tale cambio di destinazione è la seguente: da "abitazione primaria/secondaria" a "abitazione primaria/secondaria utilizzata per locazioni di breve durata a scopi turistici superiori a 90 giorni complessivi per anno civile".

Per il Municipio, il fenomeno degli appartamenti in affitto breve a scopo turistico va ben strutturato e analizzato al fine di identificare sia le situazioni problematiche e i conflitti che comporta, sia le opportunità e le ricadute positive che genera. In tal senso il Municipio riconosce che il fenomeno pone dei quesiti quando esso comporta un conflitto con un precedente utilizzo a destinazione residenziale primaria, in particolare in contesti di pigioni moderate, e quando comporta interventi su scala condominiale dove interi edifici vengono trasformati in Air BnB con disdette agli inquilini attuali. Allo stesso tempo, in termini quantitativi, il fenomeno può porsi in concorrenza con la residenza primaria secondo il Municipio dal momento in cui dovesse raggiungere percentuali significative. Allo stato attuale questi appartamenti interessano meno del 2% del parco immobiliare del territorio comunale. Il fenomeno però permette al contempo di rilanciare vitalità in aree che presentano tassi di vuoto permanente elevato, spesso nelle aree di nucleo storico, limitando in questo modo anche la presenza di abitazioni secondarie e relativi letti freddi. L'indotto economico generato dagli affitti brevi va a beneficio di commerci ed esercenti locali. Siamo d'accordo a livello teorico con il Municipio ma non possiamo essere completamente rassicurati che il fenomeno non diventi con il tempo problematico.

Il Municipio valuta l'introduzione di nuove normative in particolare durante l'allestimento di revisioni o di importanti pacchetti di varianti di adeguamento al Piano regolatore. L'aggiornamento delle NAPR (futuri Regolamenti edilizi ai sensi della Legge sullo sviluppo territoriale) sarà pertanto valutato compiutamente e deciso nell'ambito della revisione degli strumenti pianificatori eseguita sulla base del Piano direttore comunale.

Dati raccolti da Lugano Region sugli Appartamenti Air BNB a Lugano

anno	nr. datori alloggio	nr. apt/case	posti letto
2025	489	1'127	3'276
2024	413	889	2'626
2023	534	856	2'603
2022	388	413	1'226
2021	300	344	1'046
2020	252	266	848
2019	246	non noto	871
2018	232	non noto	848
2017	196	non noto	685
2016	167	non noto	513

Sempre nella risposta leggiamo che le procedure edilizie che portano ad ottenere una licenza edilizia per un affittacamere sono molto diversificate, infatti possono essere di edifici nuovi, di cambi di destinazione da attività commerciali o terziarie o di cambi d'uso da residenza secondaria o primaria. Possiamo però informare, che gli affittacamere autorizzati, a inizio gennaio 2025 su tutto il territorio comunale, erano 1'127 per una disponibilità di posti letto pari a 3'276. A titolo di paragone e di riferimento segnaliamo che a Lugano si contano 42'385 abitazioni (rif. Lugano in cifre 2025), quindi gli appartamenti locati a scopo turistico rappresentano circa il 2.65% del complessivo delle abitazioni presenti sul territorio comunale.

Alla luce di quanto esposto, chiediamo all'onorando Municipio:

- Ci sono quartieri o stabili con una concentrazione elevata di affitti brevi? Quali sono?
- 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 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 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?

- e) 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?
- f) 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?
- g) Ritieni 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?

Ringraziandovi per la cortese attenzione.

Cordiali Saluti

Carlo Zoppi, (primo firmatario), Elena Rezzonico, Nina Pusterla, Jasmine Altin, Demis Fumasoli, Romina Fumasoli, Edoardo Cappelletti, Cristiano Canuti, Silvia Barzaghi, Petra Schnellmann, Carola Barchi, Marisa Mengotti, Giovanni Albertini, Laura Mear, Sara Beretta Piccoli, Lorenzo Pianezzi,