



MUNICIPIO

Preavviso del Municipio alla mozione no. 4306 del 13 giugno 2024, degli On.li Fumasoli Demis (La Sinistra), Minotti Lucia (LEGA), Nyffeler Michael (LEGA), Petralli Angelo (Il Centro) e Toscanelli Paolo (PLR-PVL), dal titolo "Per la realizzazione di uno spazio pubblico a disposizione della popolazione del quartiere di Cadro"

Lodevole
Commissione dell'Edilizia
della Città di Lugano

Lugano, 11 settembre 2025

Onorevoli Signore e Signori,

conformemente all'art. 67 cpv. 2 LOC formuliamo il nostro preavviso scritto alla mozione no. 4306 del 13 giugno 2024, dal titolo "Per la realizzazione di uno spazio pubblico a disposizione della popolazione del quartiere di Cadro".

1. La mozione

La mozione sollecita la realizzazione di spazi di aggregazione per le società e le associazioni presenti nel quartiere di Cadro. In particolare, lamenta la perdita degli spazi dell'ex Casa comunale, che il Municipio ha concesso all'Ideatorio per l'allestimento di un museo e lo svolgimento delle proprie attività, lasciando a disposizione della popolazione la sola sala multiuso ("Sala Camino") al pian terreno dell'edificio, che però può accogliere solo poche decine di persone e durante i periodi elettorali non è disponibile, perché attrezzata per il seggio di voto.

I mozionanti auspicano che gli spazi desiderati possano trovare sede nella Masseria Reali sulla quale, dopo la sostituzione del tetto, non sono più stati svolti interventi. L'obiettivo sarebbe quello di seguire l'esempio della Masseria di Cornaredo *"che, a lavori ultimati, viene frequentata ed è apprezzatissima da tutti quanti!"*.

La mozione chiede al Municipio di:

- stanziare un credito per lo studio di fattibilità per creare spazi aggregativi per le Società e le Associazioni presenti sul territorio, e la possibilità di trasloco della biblioteca in uno dei due piani, presso la Masseria Reali di Cadro;
- stanziare un credito per progettare la ristrutturazione della Masseria Reali a Cadro.

2. Preavviso del Municipio

La ex Casa comunale di Cadro è stata concessa all'Ideatorio con risoluzione municipale del 2 luglio 2017, con formale concessione approvata e sottoscritta con risoluzione municipale del 21 luglio 2017.

Il progetto di assegnazione dello stabile era stato preventivamente condiviso con la Commissione di quartiere, che l'aveva avallato, e presentato dal Municipio all'assemblea di quartiere dell'8 novembre 2017, dove aveva ricevuto il plauso dei presenti. Il processo era dunque stato fatto nella massima trasparenza e condivisione con il quartiere e i suoi organi rappresentativi.

Le valutazioni che avevano condotto il Municipio ad assegnare la casa all'Ideatorio vertevano principalmente sui seguenti vantaggi:

- . rivitalizzare un edificio di pregio;
- . offrire un contenuto ad alto valore culturale/scientifico per tutta la Città;
- . dare un'identità significativa alla ex Casa comunale, riavvicinandola alla popolazione del quartiere.

L'operazione si attestava in un contesto strategico finalizzato all'ottimizzazione e all'innovazione dei servizi offerti dal e al quartiere, sfruttando un edificio centrale nella vita sociale della zona che, dopo la chiusura degli sportelli pubblici, aveva perso la sua caratteristica di connettore sociale. E dunque ricollegare l'infrastruttura alla popolazione, ma anche il quartiere al resto della Città, grazie al capitale culturale e intellettuale offerto dall'Ideatorio, la cui missione di informazione, comunicazione, divulgazione, per quanto scientifica e "seria", riesce ad esprimersi in modo "pop", attrattivo e accattivante, unendo l'aspetto ludico a quello culturale.

Il fine era quello di migliorare qualitativamente l'offerta per soddisfare le esigenze della popolazione.

Nonostante l'unicità dell'offerta dell'Ideatorio, al fine di non impoverire il quartiere di spazi per la popolazione, il piano terra dello stabile è rimasto pubblico: lo sportello della Polizia e la biblioteca di quartiere hanno continuato a svolgere la propria attività e la sala multiuso ha mantenuto la stessa funzione.

Concludendo, l'unico spazio eventualmente disponibile per la popolazione che è stato attribuito all'Ideatorio era la ex sala Consiglio Comunale al primo piano.

Quanto indicato in precedenza per chiarire le motivazioni che hanno portato alla decisione di assegnare lo stabile all'Ideatorio, che tuttora vi ha la propria sede e che, da ormai otto anni continua ad ampliare la propria offerta anche a beneficio del quartiere.

2.1 *La Masseria Reali*

La Masseria Reali è una casa colonica appartenuta a lungo ad una delle famiglie più note di Cadro che, sin dal Settecento, costituì un notevole patrimonio immobiliare e che nel corso dell'Ottocento rivestì importanti cariche pubbliche a livello sia locale che cantonale. Le personalità più significative dei Reali furono i due figli dello stuccatore Sebastiano (1739-93): l'avvocato Giovanni (1774-1846) e l'ingegnere Giuseppe (1790-1850), ai quali principalmente si devono le fortune e il prestigio della famiglia. Le loro proprietà comprendevano una ventina di edifici tra cui il Palazzo Reali di Cadro (poi diventato ex Casa comunale e oggi sede dell'Ideatorio e di spazi per la popolazione) e il palazzo luganese di Via Canova, donato al Cantone da Secondo Reali (1883-1958) per istituirvi un museo d'arte (oggi sede cittadina del MASI).

La casa colonica, bene tutelato a livello locale, è disabitata da tempo e versa in cattivo stato di conservazione, ma dal punto di vista architettonico non è priva di valore. Nell'ex Masseria Reali vi sono infatti decorazioni, eseguite molto probabilmente dai maestri stuccatori del gruppo familiare, sia sul prospetto principale che all'interno dell'edificio.

Si condivide dunque la visione dei mozionanti della necessità di rivalorizzare la Masseria che, con l'intervento di rifacimento del tetto, è stata conservata al fine di limitarne il deperimento proprio in vista di un possibile riutilizzo.



Situazione durante lavori di sistemazione del tetto (luglio 2021)



Situazione dopo i lavori di sistemazione del tetto (dicembre 2021)



Situazione dopo i lavori di sistemazione del tetto (dicembre 2021)

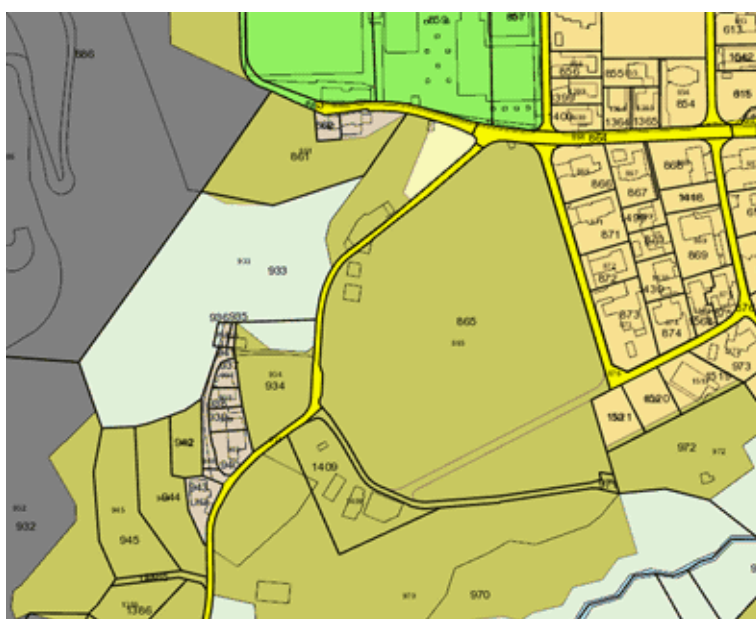
Per questo motivo, con risoluzione municipale del 17 dicembre 2020, il Municipio ha preso atto dell'interesse del Cantone per lo sviluppo di un progetto congiunto e sono stati avviati approfondimenti per la definizione dei possibili contenuti, prendendo come spunto di partenza i principi di mantenimento del carattere agricolo del sedime, cercando però una connotazione prioritariamente pubblica e formativa. È stato quindi contattato il Dipartimento dell'Educazione della cultura e dello sport e verificato l'interesse della Sezione della pedagogia speciale della Divisione della scuola. Successivamente è stato istituito un gruppo di lavoro, al fine di sviluppare un'ipotesi di riconversione.

L'obiettivo del gruppo di lavoro (del quale facevano parte, oltre ai servizi della Città di Lugano, i rappresentanti dell'Educazione della cultura e dello sport, Divisione della Scuola, Sezione della pedagogia speciale e Divisione della Formazione Professionale, Anna Biscossa, già Direttrice della Scuola di Mezzana e Marzio Broggi, già capo Sezione della pedagogia speciale) era quello di presentare un progetto che permettesse uno sviluppo del sedime della Masseria Reali e la definizione di una modalità di collaborazione tra enti pubblici.

Il progetto era finalizzato alla ristrutturazione dello stabile della Masseria, ma anche alla gestione del sedime una volta terminati i lavori.

Purtroppo, i noti problemi relativi alla situazione finanziaria del Cantone - al quale si ipotizzava di demandare la realizzazione dell'intervento, mentre la Città di Lugano avrebbe potuto mettere a disposizione il terreno e il know how per la parte progettuale e gli iter procedurali - hanno portato a un brusco arresto del progetto, che lo scorso anno è stato sospeso dopo le verifiche di fattibilità.

Nonostante la collaborazione con il Cantone si sia di fatto arrestata, i servizi cittadini hanno mantenuto l'attenzione sul comparto della Masseria e continuato gli approfondimenti, legati principalmente alla situazione pianificatoria dell'area della Masseria Reali (mappale no. 933 e mappale no. 865 Cadro) per verificare le possibilità di sviluppo compatibili con il Piano regolatore.



Zone di PR	
zona	legenda
zona forestale	
zona forestale	
zona agricola	
zona agricola	
posteggio pubblico	
posteggio pubblico	

Nei prossimi mesi si vorrebbe aprire una procedura di invito a manifestare interesse con l'obiettivo di valutare l'attrattività del sedime e gli indirizzi per una successiva procedura pubblica di assegnazione, nell'ottica di una rivalorizzazione dell'edificio nell'ambito del contesto agricolo e naturalistico in cui è situato.

2.2 *Considerazioni sulla mozione*

La mozione chiede un intervento sulla Masseria di Cadro nel solco di quanto fatto per la Masseria di Cornaredo, per creare spazi aggregativi per le società e le associazioni presenti sul territorio di Cadro e per trasferire la biblioteca, oggi situata presso la ex Casa comunale.

Per chiarezza, si sottolinea che la Masseria di Cornaredo è stata ceduta in diritto di superficie alla Fondazione Francesco, che ha assunto tutti gli oneri di ristrutturazione per la creazione di una mensa sociale e dei propri uffici. Ai contenuti si è aggiunto anche un ristorante. Pertanto, la finalità della Masseria di Cornaredo è diversa da quanto auspicato per Cadro. Benché sia chiara la finalità sociale, la Masseria di Cornaredo non offre spazi ad associazioni né alla popolazione (ad eccezione del ristorante che è però un "normale" esercizio pubblico); mentre l'esigenza espressa dai mozionanti per il quartiere di Cadro è quella di avere spazi pubblici alternativi per compensare le superfici assegnate all'Ideatorio e spostare la biblioteca dei ragazzi "La Cà-dro".

Il Piano investimenti della Città non prevede la possibilità di ristrutturare la Masseria. Ne è la prova il fatto che nelle discussioni con il Cantone si auspicava che fosse quest'ultimo a occuparsi degli interventi di recupero dell'edificio. La stessa modalità verrà adottata anche per l' "invito a manifestare interesse" per valutare la disponibilità di enti diversi a sostenere i costi di trasformazione dello stabile e di futuro uso del sedime.

Difficilmente saranno ipotizzabili contenuti pubblici, considerate le dimensioni esigue dell'edificio e la sua distribuzione e i livelli sfalsati tra un locale e l'altro.

Le valutazioni sulla Masseria non esauriscono però l'approfondimento delle necessità del quartiere di Cadro e delle sollecitazioni espresse dai mozionanti. Quindi, se da un lato i nuovi contenuti della Masseria verranno ulteriormente approfonditi nei prossimi mesi, con procedure che potrebbero però richiedere tempi lunghi, dall'altro si ritiene di poter dare un riscontro concreto e rapido al bisogno di spazi per le associazioni con la messa a disposizione di un altro edificio.

A fine 2025 La Posta chiuderà l'ufficio postale di Cadro situato al mappale no. 533, in Via dei Circoli 22, in un immobile di proprietà della Città di Lugano. L'edificio, di un unico piano, ha una superficie di circa 150 mq e, una volta smantellati gli sportelli e le infrastrutture destinate al servizio postale, potrebbe ospitare una sala multiuso con una bella cucina, da mettere a disposizione delle associazioni e dell'intera popolazione, in aggiunta alla "Sala Camino". Si tratterebbe di un intervento realizzabile sicuramente entro la fine del 2026, con costi sopportabili, che andrebbe a completare l'offerta di spazi per il quartiere, trovandosi lo stabile in una posizione strategica, facilmente accessibile, senza barriere architettoniche, con disponibilità anche di alcuni posteggi.

Se necessario, sarà anche possibile valutare lo spostamento della biblioteca dei ragazzi.

3. Conclusioni

Il Municipio procederà tramite i suoi servizi al coinvolgimento della Commissione di quartiere con lo scopo di avviare al più presto la riconversione dell'attuale ufficio postale in spazio a disposizione delle associazioni e della popolazione di Cadro.

Il Municipio ricorda che la Masseria di Cadro si trova in zona agricola e che potrà essere utilizzata unicamente per scopi con attinenza agricola. La sua ristrutturazione può essere stimata tra i 3 e i 5 milioni di franchi, somma che non è iscritta a Piano finanziario 2026-2033: una procedura di partenariato con terzi è pertanto indispensabile. Per la valorizzazione della Masseria il Municipio svilupperà pertanto un processo di approfondimento, che vedrà come primo tassello una procedura ad invito a manifestare interesse, la quale verrà avviata nel 2026 da parte del Dicastero Immobili. In caso di esito positivo potrà poi essere successivamente definita una procedura pubblica di assegnazione.

In conclusione ed alla luce delle motivazioni addotte nel presente preavviso, la mozione può pertanto essere parzialmente accolta.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco
Michele Foletti



Segretario comunale
Robert Bregy

Ris. mun. 11.09.2025