

Lugano, 11 luglio 2025

INTERROGAZIONE

Prospettata alienazione del comparto Castagneto: quali accorgimenti a tutela dell'interesse pubblico?

Lo scorso 1. luglio 2025 la maggioranza del Consiglio comunale ha approvato il MMN. 11885 concernente la variante al piano regolatore di Lugano, sezione di Castagnola, ex Casa anziani Castagneto. Così facendo il Legislativo ha deciso di rimuovere il vincolo di utilizzo pubblico del fondo (in precedenza zona per attrezzature ed edifici pubblici - bene amministrativo), di riadattare l'area come zona residenziale R3a (indice di sfruttamento 0.7; indice di occupazione 30%; altezza max della gronda m 10.5) e di trasferire il comparto da bene amministrativo a bene patrimoniale.

Questo scenario si è concretizzato affermandosi sul rapporto di minoranza, che richiedeva invece la concessione in diritto di superficie a terzi del fondo, destinandolo a contenuti d'interesse pubblico e approfondendo in particolare la realizzazione di spazi per la popolazione anziana. Una soluzione, questa, la cui opportunità era stata sollevata anche dalla Commissione di quartiere di Castagnola. Ciò si prefiggeva infatti di rispondere ai bisogni di una fascia demografica in rapido aumento, di consolidare i servizi offerti nel quartiere e di conservare la proprietà comunale del comparto.

Ad ogni modo, il Municipio avrà ora la possibilità di avviare la procedura per mettere all'asta il Castagneto (il piano comunale degli investimenti 2025-2028 prospetta una vendita del fondo ipotizzando un'entrata di 14 milioni di franchi). Al proposito merita tuttavia di essere richiamato lo stesso rapporto di maggioranza sul MMN. 11885, che già nel contesto della variante al piano regolatore ha ritenuto "doveroso chiarire fin da subito un aspetto fondamentale: non si tratta di una decisione sulla vendita del fondo, bensì di una scelta tecnica e pianificatoria che mira a creare le premesse per un eventuale futuro utilizzo o valorizzazione, da discutere in altra sede" (pag. 1).

A questo punto, sulla scia del dibattito in Consiglio comunale, riteniamo necessario perlomeno fare in modo che, qualora il fondo venisse venduto, ciò avvenga a determinate condizioni e ad esempio a favore di un committente di abitazioni di utilità pubblica, prevedendo un mix di residenza primaria per famiglie e anziani oggi mancante a Castagnola (quartiere con molte residenze secondarie).

In considerazione di quanto sopra, rivolgiamo pertanto al Municipio le seguenti **domande**:

1. Può fornire un quadro aggiornato in merito alla situazione abitativa a Castagnola, con particolare riferimento alle residenze primarie e secondarie nel quartiere?
2. In caso di alienazione, intende impegnarsi a prevedere delle condizioni e/o dei vincoli a favore del quartiere e della popolazione nell'ambito del concorso?

3. In caso di alienazione, intende impegnarsi affinché sul sedime del Castagneto siano realizzabili unicamente residenze primarie e non residenze secondarie?
4. In caso di alienazione, intende impegnarsi a vendere il fondo ad un committente di abitazioni di utilità pubblica che rispetti i dettami dell'Ufficio federale delle abitazioni e che abbia attenzione per i bisogni di famiglie con figli e degli anziani?
5. In che misura si può considerare attualmente ancora percorribile l'alternativa della concessione in diritto di superficie del fondo a terzi?
6. Quali sono i prossimi passi previsti e quali sono le tempistiche prospettate?

Con ogni ossequio.

Edoardo Cappelletti, La Sinistra (PC)

Jasmine Altin, La Sinistra (PS)

Danilo Baratti, Verdi e Indipendenti

Cristiano Canuti, La Sinistra (PS)

Nina Pusterla, La Sinistra (PS)

Elena Rezzonico, La Sinistra (PS)