



Città di Lugano
Amministrazione generale

Risoluzione municipale
del 9 ottobre 2025

Supporto autorità
Piazza della Riforma 1
6901 Lugano
Switzerland

t. +41 58 866 70 11
cancelleria@lugano.ch
www.lugano.ch

E-mail
Città di Lugano, C.P. 1670, 6901 Lugano

Onorevole Signor
Edoardo Cappelletti

Lugano, 10 ottobre 2025

Interrogazione 1518 - " Prospettata alienazione del comparto Castagneto: quali accorgimenti a tutela dell'interesse pubblico?"

Onorevole Signor Cappelletti,

in riferimento alla sua interrogazione no. 1518 dell'11 luglio 2025, presentata unitamente ad altri cofirmatari, rispondiamo di seguito puntualmente alle domande poste.

1. *Può fornire un quadro aggiornato in merito alla situazione abitativa a Castagnola, con particolare riferimento alle residenze primarie e secondarie nel quartiere?*

In riferimento ai dati del 2023, a Castagnola le abitazioni secondarie rappresentano il 34%.

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?*

Il Municipio non ha ancora preso una decisione rispetto a quelle che saranno le condizioni e gli obiettivi nel contesto della futura alienazione. Questo tema sarà trattato nell'ambito del messaggio municipale, che verrà presentato per l'alienazione del fondo. Tuttavia, è importante tenere presente che l'obiettivo di una vendita è quello di vendere a prezzo di mercato e non ponendo vincoli che limitino il valore del fondo. Le condizioni da definire dovranno tenere conto anche di questo aspetto.

3. *In caso di alienazione, intende impegnarsi affinché sul sedime del Castagneto siano realizzabili unicamente residenze primarie e non residenze secondarie?*

Di principio il Municipio non intende porre vincoli che limitino il valore globale del fondo. Eventuali indirizzi per porre tra i criteri di partecipazione al concorso la destinazione primaria delle future residenze potrà semmai essere decisa dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del messaggio municipale di vendita del fondo. Ciò influenzerà di conseguenza anche l'importo presumibile di vendita.

Nell'elaborazione della variante di Piano regolatore la volontà del Municipio è stata di non imporre vincoli di tipo pianificatorio e di non creare pertanto una disparità tra il fondo oggetto della modifica e l'area circostante. Si ricorda difatti che il Comune di Lugano ha un tasso di residenze secondarie accertato del 15.5%, pertanto inferiore alla soglia del 20% prevista dalla Legge sulle residenze secondarie. Non vi è pertanto alcun obbligo legale di imporre limitazioni.



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?*

Il Municipio non ha ancora preso una decisione rispetto a quelle che saranno le condizioni e gli obiettivi nel contesto della futura alienazione. Questo tema sarà trattato nell'ambito del messaggio municipale che verrà presentato per l'alienazione del fondo. Tuttavia è importante tenere presente che l'obiettivo di una vendita è quello di vendere a prezzo di mercato e non a condizioni che vanno a scapito del Comune. Le condizioni da definire dovranno tenere conto anche di questo aspetto.

In genere, si ritiene che le condizioni più adatte per residenza di anziani siano l'accessibilità, in particolare con mezzi di trasporto pubblici, la vicinanza a commerci e servizi. Come già esplicitato questa ubicazione mal si presta alla residenza per anziani.

Per quanto riguarda le famiglie, anche in questo caso l'accessibilità, la vicinanza alle scuole, alle attività lavorative dei genitori, alle attività post-scolastiche dei figli giocano un ruolo fondamentale nella scelta dell'ubicazione. Anche in questo senso si ritiene che la politica dell'alloggio "di pubblica utilità" vada strutturata in una visione d'insieme, ben pianificata e non proposta caso per caso.

5. *In che misura si può considerare attualmente ancora percorribile l'alternativa della concessione in diritto di superficie del fondo a terzi?*

Si può ipotizzare la concessione di un diritto di superficie laddove un fondo mantiene un suo interesse pubblico a lungo termine, per cui liberarsene non pare opportuno. Nel caso concreto la modifica di Piano regolatore approvata dal Consiglio Comunale è stata voluta proprio per liberare il fondo da un vincolo di pubblica utilità, rendendolo a tutti gli effetti parte del comparto residenziale e non è di interesse pubblico quello di mantenere fondi in zona residenziale, che possono dunque essere alienati definitivamente.

Inoltre, la concessione di un diritto di superficie risulta inefficace a livello di risanamento finanziario dove consente l'incasso di un valore assolutamente non rilevante per l'abbattimento del debito, mentre la cessione del bene consente l'incasso di un valore significativo nello sforzo della Città di contenere il debito.

6. *Quali sono i prossimi passi previsti e quali sono le tempistiche prospettate?*

Secondo le tempistiche stimate, è ipotizzabile una procedura di asta pubblica nel corso del 2026 ed un incasso entro fine 2027.



Voglia gradire, Onorevole Signor Cappelletti, l'espressione dei nostri migliori saluti.

Per il Municipio

Il Sindaco



Michele Fofetti



Il Segretario comunale



Robert Bregy