

Lodevole
Municipio della città di Lugano
Palazzo Civico
6901 Lugano

Lugano, 04.01.2026

Interpellanza

Capo San Martino: quali speculazioni?

Onorevole Signor Sindaco,
Onorevoli Signore e Signori Municipali,

Ho letto con interesse del progetto per la creazione di un albergo di lusso al San Martino e del supporto che sta ricevendo dal Municipio di Lugano. Vedo di buon occhio il progetto, ma temo – visti i tristi precedenti nel Luganese – che la prevista modifica di Piano Regolatore possa comportare un vantaggio economico ingente per un privato, un regalo da decine di milioni in un momento in cui si chiede alla cittadinanza di fare sacrifici. Sono favorevole agli investimenti, ma solo a condizione che vi sia piena trasparenza e che i benefici vengano distribuiti in modo equo, e non riservati a pochi. Secondo quanto riportato dalla stampa, il promotore avrebbe stipulato un diritto di compera per “l’immobile in questione”.



(Rendering del progetto. Fonte: Video della ChristianConstantin SA estratto da un

articolo del CdT del 19.11.2025)

Accolgo con favore l'intenzione di un operatore privato di voler investire nel Luganese in un progetto che presenta elementi interessanti come la possibile apertura al pubblico di alcune aree e un contributo alla realizzazione della ciclopista verso Melide.

Nell'estratto catastale riportato nella pagina successiva, risulta che il progetto interessi diverse parcelle (271, 328, 339, 340 e 344), attualmente di proprietà di diversi soggetti, tra cui la Città di Lugano.

Alcune delle parcelle in questione sono parzialmente edificabili, mentre la maggior parte di esse è soggetta a vincoli, che ne limitano l'utilizzo e ne disciplinano la destinazione d'uso.



(Screenshot dell'estratto catastale della zona)

Esprimo preoccupazione riguardo al rischio che, a seguito delle modifiche che saranno proposte al Piano Regolatore (PR) – e che, in condizioni ordinarie, non sarebbero concesse – la città possa trovarsi nella situazione di alienare terreni pubblici a un prezzo significativamente inferiore al loro valore di mercato, concentrando i benefici di tale operazione nelle mani di pochi soggetti privati. La preoccupazione deriva dal fatto che l'area destinata alla realizzazione dell'hotel si trova attualmente in buona parte nella proprietà della città e, secondo l'attuale PR, è classificata come non edificabile. La conversione dell'area in zona edificabile comporterebbe un sensibile aumento del valore dei terreni, che passerebbero da essere zona boschiva o di interesse pubblico a terreno privato in una posizione strategica sul lago su cui sarebbe possibile edificare strutture di lusso di più piani. In questo contesto, sarebbe grave se i terreni in questione venissero venduti a un privato al loro valore attuale, molto basso, per poi vedere il loro valore immobiliare crescere vertiginosamente una volta resi maggiormente edificabili.



(Screenshot del PR per l'area del San Martino. In grigio è marcata la Zona forestale, in verde chiaro quella di interesse pubblico e in verde chiaro rigato quella di interesse pubblico e forestale)

A seguito di stime effettuate sulla base dei rendering del progetto e sul valore commerciale che gli edifici di lusso possono raggiungere, giungo alla conclusione che, qualora la città decidesse di vendere i terreni in questione al loro valore attuale per poi in un secondo momento renderli maggiormente edificabili, si troverebbe a fare un regalo a un privato che potrebbe tradursi in un vantaggio economico superiore ai 50 milioni di

franchi. Una cifra che non sarebbe compensata se non in minima parte da potenziali benefici per la cittadinanza quali l'accesso a determinate aree o un contributo alla realizzazione di un'ipotetica ciclo-pista.

Considerata la difficile situazione economica nella quale versa la città, che ha recentemente aumentato di 3 punti il moltiplicatore, ritengo che il progetto in questione presenti indubbiamente elementi d'interesse, ma solo a condizione che i terreni della città siano innanzitutto rizonati e solo successivamente venduti. Questo approccio garantirebbe che il loro valore sia correttamente valutato, come verrebbe fatto per qualsiasi altra operazione simile. In sintesi: sostengo gli investimenti, ma non la svendita di beni pubblici.

Oltre alla questione legata alla distribuzione equa dei benefici, emergono anche problematiche tecniche. Il progetto si collocherebbe in una zona sensibile sotto il profilo paesaggistico e storico, oltre che complessa a livello di PR, poiché include aree attualmente classificate come bosco e/o di interesse pubblico. La conversione di questi terreni in zona edificabile potrebbe comportare la necessità di compensare con dezonamenti altrove. Pertanto, prima di procedere con iniziative poco trasparenti, è fondamentale chiarire come tali modifiche possano essere gestite a livello pianificatorio, per garantire che ogni passo sia compatibile con gli interessi pubblici e con un'adeguata pianificazione territoriale.

Per le facoltà concesse, chiedo quindi al Lodevole Municipio:

- Quali terreni, tra quelli elencati nel presente testo, sono di proprietà del Comune?
- Il diritto di compera del promotore del progetto, citato in più articoli di giornale, riguarda anche terreni di proprietà della città? Se sì, quali?
- Vista l'estensione del progetto, come si pensa di rendere edificabile il terreno, che attualmente parrebbe in gran misura non esserlo?
- In caso di estensione delle zone edificabili, sarà necessario reperire terreni da dezonare come compenso?
- In caso di riduzioni dell'area boschiva, sarà necessario compensarle con aumenti altrove?
- Il Municipio sta già allestendo una variante di PR sulla base del progetto? In caso affermativo, quali sarebbero le tempistiche?
- Nell'ambito del progetto, la città ha intenzione di vendere dei terreni di proprietà della città?
- La città intende vendere i terreni prima o dopo la modifica di PR necessaria alla realizzazione del progetto? E quando intenderebbe fissare il prezzo della transazione?
- Nel caso in cui la città intendesse vendere dei terreni prima della modifica di PR, il Municipio non ritiene che si tratti di una svendita, dato che questo prezzo sarebbe inevitabilmente molto più basso di quello che si potrebbe esigere per un terreno pienamente edificabile?

In attesa delle vostre risposte, porgo cordiali Saluti

Per i Verdi Liberali

La Consigliera Comunale

Sara Beretta Piccoli