

MUNICIPIO

MESSAGGIO MUNICIPALE NO. 12885

concernente la vendita, tramite asta pubblica, della Residenza al Castagneto, fondi no. 484 e no. 485 RFD Lugano, Sezione di Castagnola

Lugano, 15 ottobre 2026

All'Onorando
Consiglio Comunale
6900 Lugano

Onorevole Signor Presidente,
Onorevoli Signore e Signori Consiglieri Comunali,

con il presente messaggio municipale sottoponiamo alla vostra attenzione la proposta di procedere, tramite un'asta pubblica, alla vendita dei fondi no. 484 e no. 485 RFD Lugano, Sezione di Castagnola, sui quali sorge la Residenza al Castagneto, per un prezzo base di fr. 14'200'000.00.

1. Premessa

Sui mappali no. 484 e no. 485 di Castagnola, in via San Giorgio 29, è presente la ex Residenza al Castagneto, nata sulle vestigia dell'Hotel Boldt di Castagnola nel 1988, che era la struttura utilizzata come casa anziani degli Istituti Sociali comunali (LIS) con le più piccole dimensioni. Visti i limiti strutturali, tra i quali spazi limitati, giardino poco fruibile, carenza di posteggi e di trasporto pubblico, una ristrutturazione avrebbe necessitato ingenti investimenti. Per ottimizzare il servizio offerto e migliorare la qualità di soggiorno, i suoi 44 ospiti sono stati trasferiti nelle altre strutture presenti sul territorio comunale.

Dal momento in cui, a livello comunale, non è stata ravvisata alcuna necessità di mantenere questa struttura per altri contenuti, il Municipio ha proposto di mettere sul mercato la proprietà, in modo che questo fondo, ormai in disuso, potesse trovare una nuova destinazione. Per poter concretizzare questa operazione è stato necessario adattare le basi pianificatorie, eliminando il vincolo di utilità pubblica ed in seguito modificando lo stato del bene comunale da amministrativo a patrimoniale.

Il 1° luglio 2025 codesto onorando consesso ha quindi approvato il messaggio municipale no. 11885 relativo alla variante di piano regolatore di Lugano – Sezione di Lugano, Castagnola e Brè, denominata ex Casa anziani Castagneto e approvato il trasferimento dei mappali no. 484 e no. 485 RFD Lugano-Castagnola dai beni amministrativi ai beni patrimoniali, confermando l'indirizzo dell'alienazione.



Il comparto oggetto di variante comprende i mappali no. 485 e no. 484 RFD Castagnola, entrambi di proprietà comunale. Il mappale no. 485 è occupato dalla struttura dell'ex Residenza al Castagneto, costituita da tre blocchi collegati fra loro e con un'altezza di 5 piani. L'edificio si affaccia su Via San Giorgio. Sul retro dello stabile si estende invece un'ampia area verde, in parte boschiva (mappale no. 484), che era adibita a giardino della casa per anziani.

In sintesi, i contenuti della variante di piano regolatore approvata dal Consiglio Comunale sono i seguenti:

- stralcio della zona per attrezzature pubbliche destinato allo svago e al tempo libero quale giardino al mappale no. 484 e stralcio di edificio pubblico casa per anziani al mappale no. 485;
- attribuzione di una superficie di 3'602 mq ai mappali no. 484 e no. 485 alla zona R3a;
- mantenimento dell'area forestale presente al mappale no. 484;
- attribuzione della parte più alta del mappale no. 485 e del mappale no. 484 non interessata dal bosco alla zona degli spazi liberi per una superficie complessiva di 525 mq con l'obiettivo di preservare la superficie libera da costruzioni e di conseguenza anche l'apertura panoramica sul lago;
- protezione del panorama: per preservare lo scorcio di vista sul lago viene inserito un vincolo "punti di vista 1".



Con risoluzione governativa del 19 agosto 2026, il Consiglio di Stato ha approvato la variante di piano regolatore: la decisione è regolarmente cresciuta in giudicato.

2. Piano finanziario

L'alienazione della ex Residenza al Castagneto è stata inserita a piano finanziario con il messaggio municipale no. 10043 relativo al preventivo 2019 ed è stata riportata negli anni successivi a seguito della tempistica necessaria per trasferire gli ospiti della residenza presso le altre strutture, in particolare del centro Polis di Pregassona, inaugurato nel 2022. Dal 2022 al 2023, inoltre, il Castagneto ha ospitato temporaneamente i residenti del Centro l'Orizzonte di Colla, trasferiti a causa dei lavori di manutenzione straordinaria e miglioria dello stabile. Dal 2023 a ottobre 2026 è stato invece concesso in uso esclusivo al Consorzio Casa Anziani Alto Vedeggio (CAAV), quale sede temporanea per gli ospiti degenti presso la casa anziani di Mezzovico-Vira, che è stata oggetto di importanti lavori di ristrutturazione e ampliamento.

3. Procedura di alienazione

Conclusa la procedura di approvazione della variante di piano regolatore, si sottopone ora all'onorando Consiglio Comunale il presente messaggio, finalizzato a chiedere l'autorizzazione ad alienare i mappali, per il tramite di un'asta pubblica, fissando un importo base di partenza di fr. 14'200'000.00, pari al valore di perizia, conformemente a quanto previsto dall'art. 167 LOC.

Il ricavato della vendita, dedotto il valore iscritto a bilancio (fr. 10'837'401.00), andrà a beneficio della gestione corrente e verrà destinato ad ammortamenti supplementari.

Qualora l'asta dovesse andare deserta, si chiede sin d'ora al Consiglio Comunale di autorizzare il Municipio ad avvalersi della facoltà di procedere alla vendita per trattative dirette dei fondi.

Attraverso il presente messaggio si chiede infine al Consiglio Comunale di approvare altresì un credito prudenzialmente e generosamente stimato in fr. 30'000.00 a copertura delle spese per l'asta e altri costi connessi con il trapasso immobiliare.

In considerazione di quanto esposto, il Municipio invita codesto onorando Consiglio Comunale a voler

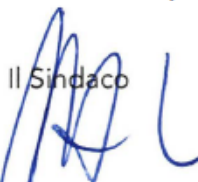
risolvere:

1. Il Municipio è autorizzato a procedere alla vendita dei fondi no. 484 e no. 485 RFD Lugano, Sezione di Castagnola mediante asta pubblica, per un importo di base d'asta minima di fr. 14'200'000.00.
2. Qualora l'asta dovesse andare deserta, il Municipio è autorizzato ad avvalersi della facoltà di procedere alla vendita per trattative dirette dei fondi no. 484 e no. 485 RFD Lugano, Sezione di Castagnola.
3. È concesso un credito di fr. 30'000.00 a copertura delle spese per l'asta e per il trapasso fondiario.
4. Il Municipio è incaricato del seguito della procedura.

Con ogni ossequio.

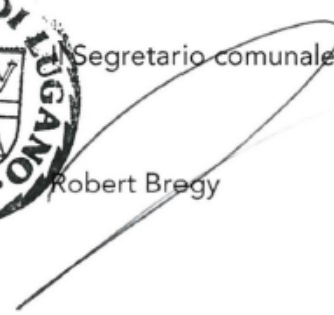
Per il Municipio

Il Sindaco


Michele Foletti



Segretario comunale


Robert Bregy

Ris. mun. 15/10/2026