



Ponte Tresa, 28 luglio 2025

Messaggio municipale n. 22/2025

Richiesta di credito di CHF 380'000.– per l'acquisto di un sedime destinato alla realizzazione di una struttura per anziani (mapp. 283 RFD Tresa – Monteggio) + spese notarili e legali

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore, Egregi Signori Consiglieri,

Con il presente messaggio, il Municipio sottopone alla vostra attenzione la richiesta di un credito pari a CHF 380'000.00, destinato all'acquisizione del mappale RFD 283, sito nel quartiere di Monteggio, Comune di Tresa.

Il credito richiesto comprende anche le spese relative alla registrazione del trasferimento di proprietà presso il Registro fondiario, nonché un importo volto a coprire l'eventuale necessità di formalizzare, mediante atto pubblico e con l'assistenza di un legale, la concessione del terreno per la realizzazione della struttura prevista.

1. Premessa

I proprietari del fondo censito al mappale n. 283 RFD Tresa – sezione di Monteggio – avevano, in passato, manifestato la volontà di procedere con lo sviluppo di un'infrastruttura alberghiera, strettamente connessa al progetto di realizzazione di un campo da golf da 9 buche nell'area denominata "La Pampa". Tale iniziativa rientrava nelle prospettive di valorizzazione turistica e ricreativa del territorio.

Tuttavia, le revisioni apportate alla scheda V12 del Piano Direttore Cantonale, concernente le infrastrutture per lo svago, il turismo e lo sport, hanno precluso la concreta attuabilità del progetto golfistico, rendendolo incompatibile con gli aggiornati indirizzi pianificatori.

In considerazione dell'impossibilità di perseguire l'iniziativa originaria, i proprietari hanno contattato il Municipio di Tresa, esprimendo la disponibilità a cedere il sedime a condizioni particolarmente vantaggiose per l'Ente pubblico.

Nel corso del mese di novembre 2024, il Municipio ha avviato un confronto con la Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi, al fine di esplorare la possibilità di realizzare una struttura sociosanitaria per anziani sul terreno mappale RFD 283.

Il fondo oggetto dell'acquisizione è di circa 35'000 m², di cui circa 11'000 m² edificabili. Esso si trova in una zona discosta ma molto pregiata e tranquilla, caratterizzata da un contesto naturalistico favorevole e da un buon allacciamento viario e ai mezzi di trasporto pubblici, qualità che lo rendono particolarmente adatto alla destinazione prevista.

L'opportunità di acquistare il terreno a condizioni vantaggiose per l'Ente pubblico è da ritenersi strategica, poiché permette non solo di assicurare un sedime adeguato alla finalità assistenziale, ma anche di avviare una riflessione concreta sull'indirizzo funzionale del comparto, nella cornice di pianificazione sociosanitaria condivisa con la Fondazione.



L'intento del Municipio non si limita all'acquisizione patrimoniale, ma si fonda su una visione propositiva che considera l'immediata destinazione del fondo alla realizzazione di servizi pubblici orientati al benessere della popolazione, in particolare quella anziana.

2. Alcune informazioni sulla popolazione residente nei Comuni Malcantonesi e di Tresa

Comune	Uomini 65-74	Donne 65-74	Totale	% popolaz.	Uomini 75 e più	Donne 75 e più	Totale	% popolaz.	Totale anziani	Indice di vecchiaia	Totale popolazione
Agno	194	229	423	9.62	232	321	553	12.58	976	168.57	4'396
Aranno	17	12	29	8.15	15	24	39	10.96	68	136.00	356
Astano	24	27	51	17.23	18	17	35	11.82	86	307.14	296
Bedigliora	31	31	62	10.02	26	48	74	12.15	136	180.00	609
Bioggio	131	138	269	10.13	107	160	267	10.05	536	171.79	2'656
Cademario	34	40	74	9.67	39	48	87	11.37	161	153.33	765
Caslano	237	303	540	12.35	247	371	618	14.13	1'158	200.00	4'373
Tresa	196	227	423	13.47	190	269	459	14.62	882	254.91	3'140
Curio	35	39	74	12.44	20	27	47	7.9	121	155.13	595
Magliaso	93	130	223	13.8	89	135	224	13.86	447	240.32	1'616
Migliaglia	12	13	25	7.79	16	24	40	12.46	65	116.07	321
Neggio	17	18	35	10.51	15	19	34	10.21	69	143.75	333
Novaggio	48	50	98	11.78	37	53	90	10.82	188	193.81	832
Pura	69	86	155	11.37	67	76	143	10.49	298	156.02	1'363
Vernate	25	31	56	9.2	21	29	50	8.21	106	139.47	609
Alto Malcantone	82	84	166	12.46	71	87	158	11.47	324	198.77	1'377
Totale Malcantone	1'245	1'458	2'703	11.44	1'210	1'708	2'918	12.35	5'621	182.19	23'637
Ticino	18'357	20'510	38'867	11.04	17'789	25'699	43'488	12.35	82'355	181.52	352'181

Nel Malcantone risiedono attualmente 2'703 persone di età compresa tra i 65 e i 74 anni, a cui si aggiungono 2'918 cittadini con un'età pari o superiore ai 75 anni. Nel 2008, quando la Fondazione stava elaborando il progetto per la realizzazione della Casa anziani di Caslano, il numero di persone ultraottantenni domiciliate nella regione era pari a 1'050.

Per quanto riguarda il Comune di Tresa, secondo i dati aggiornati al 14 luglio 2025, la popolazione tra i 65 e i 74 anni è pari a 487 persone, mentre quella con più di 75 anni ammonta a 540 residenti. Complessivamente, gli over 65 sono 1'027, che rappresentano circa il 31.9% della popolazione totale registrata, 3'224 abitanti.

3. Finalità dell'acquisizione

L'acquisto del fondo ha come scopo principale la realizzazione di una nuova casa per anziani, come previsto e concordato nella dichiarazione d'intenti sottoscritta in data 8 aprile 2025 con la Casa Anziani Malcantonese – Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi. Il progetto intende offrire una risposta concreta e strutturata alla crescente necessità di posti letto per cure stazionarie nel Malcantone e, in particolare, nel nostro Comune.

La nuova struttura sarà concepita secondo i più recenti criteri architettonici, assistenziali e tecnologici, garantendo spazi di qualità e servizi adeguati alle esigenze di una popolazione anziana in costante aumento. In linea con quanto previsto dalla dichiarazione d'intenti, lo studio di fattibilità che verrà elaborato dalla Fondazione dovrà considerare anche la possibilità di integrare spazi a scopi turistici, quali una sezione dedicata alla ricezione alberghiera o altre funzioni complementari, da approfondire con il supporto di specialisti del settore. Questa impostazione progettuale potrà favorire una sinergia funzionale tra assistenza sociosanitaria e accoglienza, contribuendo alla sostenibilità e alla valorizzazione dell'intervento.



Collaborazione intercomunale

Gli immobili comunali attualmente oggetto di dismissione risultano privi di utilità pubblica e non rispondono alle esigenze strategiche del territorio. Al contrario, il terreno che si propone di acquisire rappresenta una risorsa patrimoniale di valore, con potenzialità concrete di sviluppo in ambito sociosanitario e turistico.

La destinazione prevista, incentrata sulla realizzazione di una casa per anziani, risponde in modo diretto ai bisogni della popolazione residente, contribuendo a rafforzare l'offerta assistenziale nel Malcantone. Al contempo, la possibilità di integrare una componente alberghiera all'interno della struttura, come previsto nello studio di fattibilità, apre prospettive interessanti per un rilancio turistico sostenibile, valorizzando le caratteristiche naturali e paesaggistiche dell'area.

Questa doppia vocazione – sociale e ricettiva – consente di ottimizzare l'investimento pubblico, generando ricadute positive sulla qualità della vita, sull'attrattività del territorio e sulla gestione strategica del patrimonio comunale, in linea con gli obiettivi di sviluppo del nuovo Comune.

Prospettiva strategica

Questa iniziativa rappresenta un investimento di lungo termine per il Comune, volto non solo a garantire l'accesso a cure di qualità, ma anche a valorizzare il territorio e a generare benefici sociali, economici e sinergie turistiche.

Priorità per la popolazione residente

A seguito della sottoscrizione della dichiarazione d'intenti tra il Comune di Tresa e la *Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi*, è stato espressamente previsto che i cittadini domiciliati nel Comune di Tresa avranno priorità di accesso ai posti disponibili nella nuova struttura sociosanitaria.

Questa clausola rappresenta una garanzia concreta affinché l'investimento pubblico si traduca in un beneficio diretto per la comunità locale, offrendo soluzioni assistenziali di qualità a chi vive stabilmente sul territorio.

Modalità di realizzazione della struttura

Quando il progetto di edificazione della nuova casa per anziani si concretizzerà, il Comune di Tresa metterà gratuitamente a disposizione della Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi il fondo mappale RFD 283, garantendo così l'avvio dell'intervento previsto.

La Fondazione realizzerà a proprie spese la nuova struttura sociosanitaria, assumendosi integralmente i costi di progettazione e costruzione, nel rispetto degli standard cantonali e delle migliori pratiche assistenziali.

Questa soluzione, del resto adottata anche dal Comune di Caslano, consente di valorizzare il patrimonio comunale, rispondendo in modo strategico ai bisogni della popolazione e attivando una collaborazione virtuosa tra ente pubblico e partner del territorio.

4. Spese notarili e tasse per il registro fondiario

• Spese notarili

- In Ticino, le spese notarili sono generalmente a carico dell'acquirente.
- L'onorario del notaio può variare, ma si aggira intorno allo 0,5% del prezzo di acquisto.
- Stima: circa CHF 1'750.



- **Tasse per il registro fondiario**
 - Il Canton Ticino applica una tassa proporzionale dell'1,1% sul valore dell'operazione per l'iscrizione del trapasso di proprietà.
 - Stima: circa CHF 3'850.
- **Consulenza legale**
 - Un importo di CHF 20'000.00 destinato a coprire una eventuale consulenza legale per l'allestimento di un accordo di concessione gratuita del terreno alla Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi, da formalizzare mediante atto pubblico

5. Compatibilità urbanistica e pianificazione territoriale

Da una verifica effettuata con il pianificatore comunale, è emerso che la realizzazione esclusiva di una casa per anziani sul fondo RFD 283 presupporrebbe una modifica del Piano Regolatore (PR), in quanto la destinazione attuale è riservata alle infrastrutture alberghiere.

Tuttavia, qualora la struttura sociosanitaria fosse concepita secondo un modello ibrido, come ad esempio quello adottato da Tertianum, con componenti traghettabili di tipo alberghiero, la destinazione urbanistica potrebbe risultare compatibile, evitando la necessità di una variante pianificatoria.

Come indicato nella dichiarazione d'intenti sottoscritta tra il Comune di Tresa e la Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi, al punto 2 dell'articolo 2, la Casa Anziani Malcantonese si impegna ad allestire, a proprio carico, uno studio di fattibilità che valuti gli aspetti tecnici, finanziari e operativi dell'edificazione della nuova struttura sociosanitaria sul territorio malcantonese.

Tale studio dovrà essere successivamente sottoposto per approvazione all'Ufficio degli anziani e delle cure a domicilio e dovrà considerare, tra le varie ipotesi progettuali, anche la possibilità di integrare spazi a scopi turistici, come ad esempio:

- una sezione dedicata alla ricezione alberghiera
- altri elementi da approfondire con gli specialisti del settore

Questa impostazione progettuale, che coniuga finalità assistenziali e ricettive, potrebbe consentire di mantenere la compatibilità urbanistica con la destinazione attuale del fondo, semplificando l'iter autorizzativo e favorendo una realizzazione più tempestiva.

6. Piano alternativo in caso di non realizzazione della struttura sociosanitaria

Qualora il progetto principale di realizzazione di una casa per anziani con componente ricettiva (aparthotel) non dovesse concretizzarsi, il Municipio ritiene fondamentale disporre di una strategia alternativa per la valorizzazione del fondo RFD 283, al fine di garantire un utilizzo coerente con l'interesse pubblico e con la pianificazione territoriale.

Destinazioni alternative ipotizzabili

In base al confronto con il pianificatore comunale, sono emerse alcune possibili destinazioni compatibili che, pur richiedendo una modifica del Piano Regolatore, potrebbero rappresentare valide opzioni progettuali:

- **Centro sportivo o ricreativo**, di tipo pubblico o privato, con finalità aggregative e sociali, da giustificare nel contesto del nuovo Comune o a livello regionale



- **Struttura turistico-alberghiera mista**, con residenze in rotazione (es. aparthotel), che mantenga la vocazione ricettiva del fondo e favorisca una fruizione dinamica e sostenibile
- **Scuola privata o centro formativo specializzato**, qualora vi fosse un ente interessato a un'ubicazione immersa nella natura, adatta a progetti educativi innovativi

Ipotesi residenziale

La trasformazione del fondo in zona residenziale (es. R3) per promuovere abitazioni a prezzi agevolati non risulta attualmente percorribile, in quanto il Comune di Tresa si trova in una situazione di sovradimensionamento residenziale secondo la scheda R6 del Piano Direttore Cantonale. Nuove zone residenziali discoste dagli insediamenti esistenti non verrebbero accettate, nemmeno in forma di ZEIC. Eventuali politiche abitative dovrebbero concentrarsi su aree già edificabili, ben connesse ai servizi e ai trasporti pubblici.

Vincoli e riserva strategica

Non sussistono vincoli formali assoluti per il cambio di destinazione, purché sia presentata una giustificazione di interesse pubblico. A livello pratico, sarà necessario valutare lo stato di urbanizzazione del fondo, verificando la presenza di infrastrutture quali canalizzazioni, acquedotto e accessi viari.

7. Basi legali di riferimento

Il presente messaggio municipale è fondato sulle seguenti normative cantonali e comunali:

Normativa cantonale

- Legge organica comunale (LOC)
- Regolamento di applicazione della LOC (RALOC)
- Legge sullo sviluppo territoriale (LST)
- Regolamento della LST (RLST)
- Piano Direttore Cantonale
 - *Scheda V12*: Infrastrutture per lo svago, il turismo e lo sport
 - *Scheda R6*: Dimensionamento delle zone residenziali
- Linee guida LANz-LACD 2021-2030
- Legge sugli esercizi alberghieri e sulla ristorazione (LEAR)

Normativa comunale

- Regolamento comunale del Comune di Tresa
- NAPR (Norme di attuazione di piano regolatore) – Piano delle zone



8. Verifica della sostenibilità finanziaria

L'acquisizione del mappale n. 283, per un importo complessivo di CHF 380'000. –, sarà iscritta nella gestione investimenti del Comune di Tresa.

L'ammortamento dell'investimento complessivo rientra tra le categorie per le quali il Comune applica le regole previste dal modello MCA2. Ai sensi dell'art. 165 LOC e del relativo art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria e della contabilità dei Comuni (RGFCC) – nonché del Manuale MCA2, punto 4.3 "Ammortamenti" – la quota di ammortamento è determinata applicando i tassi indicati negli allegati 1 e 2 del RGFCC al valore iniziale dell'investimento, al netto di eventuali sussidi e contributi.

Per l'acquisto del terreno è prevista un'aliquota di ammortamento compresa tra un minimo dello 0% e un massimo del 2% (bene non deperibile).

Qualora il credito venga finanziato tramite prestito, l'unico onere annuo a carico della gestione corrente sarà rappresentato dagli interessi passivi, stimati in circa CHF 5'700.00 (calcolati su un tasso del 1.5% annuo).

9. Conclusione

In considerazione delle valutazioni espresse e con riferimento agli atti citati, il Municipio invita il Consiglio comunale a

RISOLVERE

- A. E' concesso un credito di CHF 380'000.–, comprensivo delle spese di trapasso di proprietà e spese legali per l'acquisizione della particella n. 283 del Registro Fondiario di Tresa, sezione Monteggio.**
- B. La spesa è registrata nella gestione investimenti e ammortizzata in conformità alle disposizioni della Legge organica comunale e al Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei Comuni.**
- C. A norma dell'art. 13 cpv. 3 LOC il credito decade, se non utilizzato, entro il termine che il presente Legislativo fissa in tre anni dalla crescita in giudicato della presente risoluzione.**

Per il Municipio di Tresa

Il Sindaco



Piero Marchesi



La Segretaria



Myriam Mauri

Approvato con risoluzione municipale no. 712/2025 – 28 luglio 2025

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
•	•	



Tresa, 12 maggio 2025

Signor
Rieti Reto
Via Paredo 5
6950 Tesserete

Dichiarazione d'intenti compravendita immobiliare – mapp. 283 RFD Tresa sez. Monteggio – proprietari signori Ess Werner e Tobler Max

Egregio Signor Riedi,

Facendo seguito alle comunicazioni intercorse, il Municipio conferma la volontà di procedere all'acquisto del terreno identificato al mappale n. 283 RFD Tresa, sezione Monteggio, per un importo pari a CHF 350'000.-.

La destinazione del fondo è finalizzata alla realizzazione di una Casa per anziani, la cui gestione sarà affidata all'Ospedale e Casa Anziani Malcantonese di Castelrotto, con il quale la struttura sarà funzionalmente collegata. A tal riguardo, il Municipio ha già sottoscritto con l'Ospedale e Casa Anziani Malcantonese una dichiarazione d'intenti per la realizzazione della nuova Casa per anziani, confermando l'impegno congiunto delle parti nel progetto.

Essendo il Consiglio comunale l'organo competente a decidere in merito alla compravendita del terreno, il Municipio sottoporrà formalmente la richiesta di acquisto alla sua approvazione, ai sensi dell'art. 13 della Legge organica comunale. A tal fine, il Consiglio comunale si riunirà in seduta straordinaria il 20 ottobre 2025 per deliberare in merito.

Una volta ottenuta l'autorizzazione consiliare, la decisione sarà soggetta a un termine di 60 giorni per la crescita in giudicato, come previsto dall'art. 75 della Legge organica comunale. Solo al termine di tale periodo sarà possibile procedere alla formalizzazione dell'atto di compravendita, prevista per il mese di gennaio 2026.

A tal fine, chiediamo cortesemente che la presente comunicazione venga debitamente controfirmata dai proprietari del fondo in segno di accoglimento e accettazione.

Ringraziando per la cortese attenzione, porgiamo distinti saluti.

Il Sindaco

Piero Marchesi

Per il Municipio di Tresa

La Segretaria

Myriam Mauri

Data: 21. Mai 2025

Per accettazione:

[Signature]
Ess Werner – Max Tobler

RTE 1178/2024 - 5.12.2024



C03223



COPIA

Spett.le
Divisione dell'azione sociale e delle
famiglie
Ufficio degli anziani e delle cure a
domicilio
c.a. sig.ri Fattorini e Stival
Vicolo Santa Marta 2
6500 Bellinzona

Castelrotto, 27 novembre 2024

Casa anziani
Malcantonese
Castelrotto

Nucleo 32
CH-6980 Castelrotto
Tel. +41 91 611 37 00
www.oscam.ch

Istanza preliminare volta a valutare l'opportunità di edificare una struttura per anziani nel comprensorio Malcantonese nel quadro della pianificazione integrata LACD SACD.

Egregio signor Fattorini,
Egregio signor Stival,

La presente istanza fa seguito all'incontro del 12 novembre u.s. con il Sindaco del Comune di Tresa, Piero Marchesi, che ha coinvolto la nostra Fondazione nell'ambito di un eventuale progetto di edificazione di una struttura per anziani su un terreno in zona ai Forcor a Termine (vedi estratto Geomapp allegato) definito a piano regolatore come zona per uso alberghiero.

Il Comune di Tresa avrebbe l'opportunità di acquisire il terreno ad un prezzo particolarmente vantaggioso. Si tratta di un fondo di 35'000 m² di cui circa 11'000 m² edificabili, in una zona discosta, ma molto pregiata e tranquilla, con un buon allacciamento viario e ai mezzi di trasporto pubblici.

L'obiettivo del Comune di Tresa non è evidentemente quello di semplicemente acquisire il sedime ma di avere già un'idea di indirizzo sul suo utilizzo.

In base allo scenario di sviluppo di posti letto in casa per anziani ritenuto nell'ambito della pianificazione integrata LANZ LACD (scenario demografico UST 2015 BASSO), i posti letto necessari per prendere in carico la popolazione anziana in Ticino saranno 6'583 nel 2030, di cui 6'342 per soggiorni di lunga durata. Tenuto conto del livello di invecchiamento della popolazione, nel comprensorio SACD Malcantone e Vedeggio, ipotizzando di completare tutte le iniziative previste entro il 2030, mancherebbero 238 posti letto, corrispondenti al 33 % di posti letto previsti.

Il comprensorio del Malcantone e del Vedeggio risulterebbe pertanto la regione in Ticino con il minor numero di posti letto per rapporto alla popolazione anziana domiciliata. Non è un caso quindi che nella pianificazione integrata LANZ LACD, nel comprensorio Malcantone e

(1960/1951)65-74 1950/1900
75

Vedeggio l'aumento del fabbisogno di posti letto raddoppierà fino al 2030^o rispetto ai posti disponibili nel 2020 (+ 104% - + 117%).

Di seguito vi sottoponiamo una tabella che riepiloga la presenza della popolazione anziana nei Comuni malcantonesi secondo i più recenti dati statistici.

Popolazione anziana residente nei Comuni Malcantonesi

Comune	Uomini 65-74	Donne 65-74	Totale	% popolaz.	Uomini 75 e più	Donne 75 e più	Totale	% popolaz.	Totale anziani	Indice di vecchiaia	Totale popolazione
Ago	194	229	423	9.62	232	321	553	12.58	976	168.57	4'396
Arauno	17	12	29	8.15	15	24	39	10.96	68	136.00	356
Astano	24	27	51	17.23	18	17	35	11.82	86	307.14	296
Bedigliora	31	31	62	10.02	26	48	74	12.15	136	180.00	609
Bioggio	131	138	269	10.13	107	160	267	10.05	536	171.79	2'656
Cademario	34	40	74	9.67	39	48	87	11.37	161	153.33	765
Casiano	237	303	540	12.35	247	371	618	14.13	1'158	200.00	4'373
Tresa	196	227	423	13.47	190	269	459	14.62	882	254.91	3'140
Curio	35	39	74	12.44	20	27	47	7.9	121	155.13	595
Magliaso	93	130	223	13.8	89	135	224	13.86	447	240.32	1'616
Migleglio	12	13	25	7.79	16	24	40	12.46	65	116.07	321
Neggio	17	18	35	10.51	15	19	34	10.21	69	143.75	333
Novaggio	48	50	98	11.78	37	53	90	10.82	188	193.81	832
Pura	69	86	155	11.37	67	76	143	10.49	298	156.02	1'363
Vernate	25	31	56	9.2	21	29	50	8.21	106	139.47	609
Alto Malcantone	82	84	166	12.46	71	87	158	11.47	324	198.77	1'377
Totale Malcantone	1'245	1'458	2'703	11.44	1'210	1'708	2'918	12.35	5'621	182.19	23'637
Ticino	18'357	20'510	38'867	11.04	17'789	25'699	43'488	12.35	82'355	181.52	352'181

Tra i 65 e i 74 anni risiedono nel Malcantone 2'703 persone, mentre 2'918 persone hanno un'età uguale o superiore ai 75 anni. Nel 2008 allorquando si stava studiando il progetto per la realizzazione della Casa anziani di Casiano erano 1050 le persone anziane domiciliate nel Malcantone di età superiore agli 80 anni.

Per colmare le lacune in termine di posti letto è stata realizzata lo scorso anno la Casa anziani di Casiano (con 70 posti letto), che registra già la quasi totale occupazione.

Nel comprensorio SACD di riferimento sono stati ultimati i lavori di ampliamento della Casa anziani Stella Maris e sono in corso quelli della Casa anziani a Mezzovico.

A ciò si aggiunga che la casa anziani Cigno Bianco dovrà nei prossimi anni procedere ad una ristrutturazione importante, che comporterà il trasferimento di tutti i propri residenti.

Un'altra particolarità relativa alla regione del Malcantone è la presenza della casa anziani Rivabella a Magliaso, che figura nella pianificazione ma che non risponde a soddisfare il fabbisogno in termini di posti letto per la popolazione locale.

Alla luce di queste considerazioni preliminari vi segnaliamo che la proposta di acquisizione del sedime a Monteggio da parte del Municipio di Tresa e la sua successiva disponibilità a cederlo al nostro Consiglio di Fondazione per la realizzazione di una struttura per anziani, è stata a lungo discussa in occasione dell'ultima seduta di Consiglio.

Lo stesso è disponibile a valutare l'ipotesi di un suo coinvolgimento per la realizzazione di una nuova struttura per anziani nella Regione, ritenuto che la medesima soddisfi le esigenze pianificatorie cantonali per il comprensorio

Malcantone e Veduggio e che si creino le necessarie premesse di sostenibilità dell'investimento.

Questa ipotesi, nel caso in cui si concretizzasse, rientrerebbe in una logica di gestione in rete degli istituti di cura che la Fondazione persegue da anni, attraverso anche la gestione integrata dell'Ospedale Malcantonese e dei servizi ambulatoriali annessi che si sono creati negli ultimi anni.

Per quanto attiene all'ubicazione la Fondazione fa notare che la maggior parte degli Istituti di cura si sono sviluppati principalmente nel fondovalle del comprensorio (Mezzovico, Bedano, Agno, Magliaso e Caslano) ad eccezione della casa anziani di Castelrotto. Difficilmente si potrà identificare a breve un terreno nei Comuni del fondovalle che possa soddisfare i requisiti per accogliere un istituto di cura, considerati i tempi lunghissimi occorrenti a delle varianti pianificatorie.

Da questo punto di vista, il terreno ai Forcor a Termine presenta un indubbio valore aggiunto, essendo considerato a piano regolatore nella zona per uso alberghiero. Era infatti stato pensato allorché si auspicava di realizzare nelle vicinanze il progetto del Golf la Pampa, successivamente abbandonato. Il terreno è particolarmente solivo oltre ad essere molto esteso, con la possibilità di integrare contenuti alberghieri di nicchia di piccola dimensione. Si vorrebbe pertanto esplorare la possibilità di creare dei contenuti rivolti alla cura delle persone anziane, quali una casa anziani, la possibilità eventuale di creare appartamenti protetti e di integrare anche strutture di tipo turistico.

Qualora si confermasse la necessità di realizzare nel medio periodo una struttura per anziani nella Regione, arricchita da eventuali contenuti turistici, il Comune sarebbe pronto ad acquistare il fondo a tale scopo.

Vi chiediamo pertanto preliminarmente di esprimervi sull'ipotesi sopra descritta, confermando la necessità di nuovi posti letto per anziani nella Regione e supportando l'ipotesi della progettualità descritta.

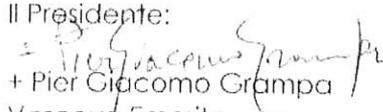
In tal caso il Municipio di Tresa procederà alla sottoscrizione di una lettera di intenti con la nostra Fondazione, fissando gli obiettivi e le tempistiche relative l'iter procedurale.

Nell'attesa di un vostro riscontro nel merito, l'occasione ci è gradita per porgervi, egregi signori Fattorini e Stival, i nostri più cordiali saluti.

CASA ANZIANI MALCANTONESE

Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi

Il Presidente:


+ Pier Giacomo Grampa
Vescovo Emerito

Il Direttore:


Roberto Perucchi

Copia a:

- Lodevole Municipio del Comune di Tresa - via Lugano 23 - 6988 Ponte Tresa



C03536

Tresa, 8 aprile 2025

Ospedale e Casa Anziani Malcantonese
Nucleo 30-32
6980 Castelrotto

Progetto CpA Monteggio – dichiarazione d'intenti

Gentili Signore, Egregi Signori,

Con la presente si conferma che il Municipio, con la Risoluzione Municipale n. 334/2025 del 7 aprile 2025, ha deliberato di accogliere la proposta di dichiarazione d'intenti da voi trasmessa con comunicazione datata 31 marzo 2025.

Il Municipio intende tuttavia integrare la suddetta dichiarazione con una condizione. Nello specifico, qualora si concretizzasse il progetto di edificazione di una nuova casa per anziani sul sedime di Monteggio, identificato con il mappale n. 283 RFD Tresa, sezione Monteggio, che il Comune ha manifestato l'intenzione di acquisire, si stabilisce che i domiciliati del nostro Comune avranno una priorità per l'accesso ai posti disponibili nella struttura.

Si restituisce pertanto il documento debitamente firmato, del quale la presente comunicazione costituisce parte integrante.

Cordiali saluti.

Per il Municipio

Il Sindaco
Piero Marchesi



La Segretaria
Myriam Mauri

Allegato: Dichiarazione d'intenti firmata

DICHIARAZIONE D'INTENTI

Tra:

- il **Municipio del Comune di Tresa**, via Lugano 23, 6988 Ponte Tresa, rappresentato dal Sindaco, Piero Marchesi e dalla segretaria comunale Myriam Mauri;

e:

- la **Casa Anziani Malcantonese Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi** via nucleo Castelrotto 30, 6980 Castelrotto, rappresentata dal Presidente del Consiglio di Fondazione, Mons. Pier Giacomo Grampa e dal Direttore della Casa anziani Malcantonese, Roberto Perucchi

Premesse:

- il Municipio del Comune di Tresa è interessato ad acquisire un terreno inserito a Piano Regolatore in zona alberghiera nel comparto di Monteggio (Mappale RFD 283), con l'obiettivo di sviluppare un progetto di pubblica utilità affidandone il compito alla Casa anziani Malcantonese Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi;
- la Casa Anziani Malcantonese valuta, dal canto suo, la possibilità di edificare su detto terreno una struttura per anziani di 80 posti letto da gestire in rete con l'Ospedale Malcantonese e la Casa anziani Malcantonese (sedi di Castelrotto e Caslano);
- la Divisione dell'Azione sociale e delle famiglie del DSS ha fornito un preliminare preavviso positivo sull'ipotesi di realizzazione di una struttura per anziani (cfr. documento allegato) e chiede all'Ente promotore uno studio di fattibilità al termine del quale potrà prendere in considerazione e, se del caso, confermare a tutti gli effetti, l'ipotesi di autorizzare la progettazione di una nuova casa per anziani ai sensi della Pianificazione integrata LAnz-LACD 2021-2030.

Articolo 1 - Obiettivo della Dichiarazione di Intenti

Le parti intendono collaborare per la realizzazione di una nuova casa anziani che soddisfi i crescenti bisogni di cura stazionaria nella Regione Malcantone.

Articolo 2 - Impegni delle Parti

Le parti firmatarie concordano di procedere con le seguenti azioni:

1. Il Municipio del Comune di Tresa si assume l'impegno di avviare le procedure necessarie all'acquisizione del terreno identificato (Fondo n. 283 RFD Monteggio) dagli attuali proprietari, non prima di aver valutato la possibilità di modificare a piano regolatore la destinazione di zona dello stesso affinché possa essere messo a disposizione gratuitamente della Casa anziani Malcantonese Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi per la realizzazione della nuova casa anziani. L'acquisizione sarà condotta in rispetto delle leggi, in particolare allestendo un Messaggio municipale all'attenzione del Lodevole Consiglio comunale.
2. La Casa anziani Malcantonese provvede ad allestire a suo carico uno studio di fattibilità, che valuti gli aspetti tecnici, finanziari e operativi dell'edificazione di una nuova casa per anziani sul territorio malcantonese e che dovrà essere successivamente sottoposto per

approvazione all'Ufficio degli anziani e delle cure a domicilio. Nello studio si dovrà tenere conto della possibilità di integrare spazi a scopi turistici, come ad esempio l'edificazione di una parte legata alla ricezione alberghiera o altri aspetti da approfondire con gli specialisti del settore.

3. Le parti si dovranno impegnare per condividere il progetto con tutti i Comuni malcantonese, affinché la sostenibilità e l'accettabilità dello stesso siano garantiti.

Obiettivi e Finalità del Progetto

L'iniziativa è finalizzata a:

- rispondere alla crescente domanda di posti letto per anziani nel Malcantonese secondo la pianificazione integrata LANz-LACD 2021-2030, garantendo un'offerta adeguata e di qualità;
- sviluppare una struttura moderna ed efficiente, conforme agli standard cantonali previsti nell'ambito dei Criteri costruttivi minimi per una casa anziani medicalizzata (versione giugno 2023);
- promuovere una gestione sostenibile, capace di ottimizzare le risorse disponibili e di favorire sinergie tra le strutture esistenti;
- valorizzare il territorio locale attraverso un intervento infrastrutturale mirato, con benefici diretti per la comunità, in termini sociali, economici e turistici.

Articolo 3 - Durata e validità

La presente dichiarazione di intenti ha validità a partire dalla data della sua sottoscrizione e rimarrà in vigore fino all'approvazione del progetto da parte del Dipartimento cantonale competente.

Conclusione

Il **Municipio di Tresa** e la **Casa anziani Malcantonese Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi** confermano il proprio impegno a collaborare attivamente nella realizzazione di questo progetto, che rappresenta un'opportunità strategica per il rafforzamento dell'offerta socio-sanitaria nella regione.

Tresa, il 08.04.2025

Piero Marchesi
Sindaco

Per il Municipio di Tresa



Myriam Mauri
Segretaria

Castelrotto, il 25.03.2025

+ Pier Giacomo Grampa
Presidente

Casa Anziani Malcantonese
Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi

Roberto Perucchi
Direttore

"La presente dichiarazione d'intenti include, come parte integrante, la lettera del Municipio di Tresa, datata 8 aprile 2025, il cui contenuto si intende qui interamente richiamato e confermato"

RH 334/2025 - 7.4.2025



Municipio del Comune di Tresa
c.a. Piero Marchesi, Sindaco
via Lugano 23
6988 Ponte Tresa

Castelrotto, 31 marzo 2025

 **pedale
Malcantonese**

**Casa anziani
Malcantonese**
Caslano

**Casa anziani
Malcantonese**
Castelrotto

Nucleo 30-32
CH-6980 Castelrotto
Tel. +41 91 611 37 00
www.oscam.ch

Progetto CpA Monteggio – dichiarazione d'intenti

Egregio signor Sindaco,

la presente per trasmetterle la dichiarazione d'intenti che il Consiglio di Fondazione della Casa anziani Malcantonese Fondazione Giovanni e Giuseppina Rossi ha elaborato e sottoscritto in occasione della sua seduta della scorsa settimana.

Nell'ambito delle discussioni che si sono sviluppate nel contesto del CdF si è pure accennato alla necessità di affrontare il tema di completare l'offerta istituzionale di posti letto per la lungodegenza nel nostro territorio coinvolgendo la Conferenza dei sindaci dei Comuni malcantonesi. La questione ha risvolti tanto economici (ancora tutti da determinare attraverso lo studio che dovremo produrre), quanto strategici in termini di ubicazione, tenuto conto che nei prossimi 15 anni la richiesta di cure stazionarie aumenterà in maniera esponenziale, considerando pure che l'edificazione di una nuova casa anziani comporta tempistiche relativamente lunghe.

Certo della comprensione e nell'attesa di conoscere le intenzioni del Comune di Tresa (qualora approvasse la dichiarazione d'intenti vi esorto a volermene trasmettere una copia controfirmata in segno di accettazione), l'occasione mi è gradita per porgerle, egregio sig. Sindaco, i miei più cordiali saluti.

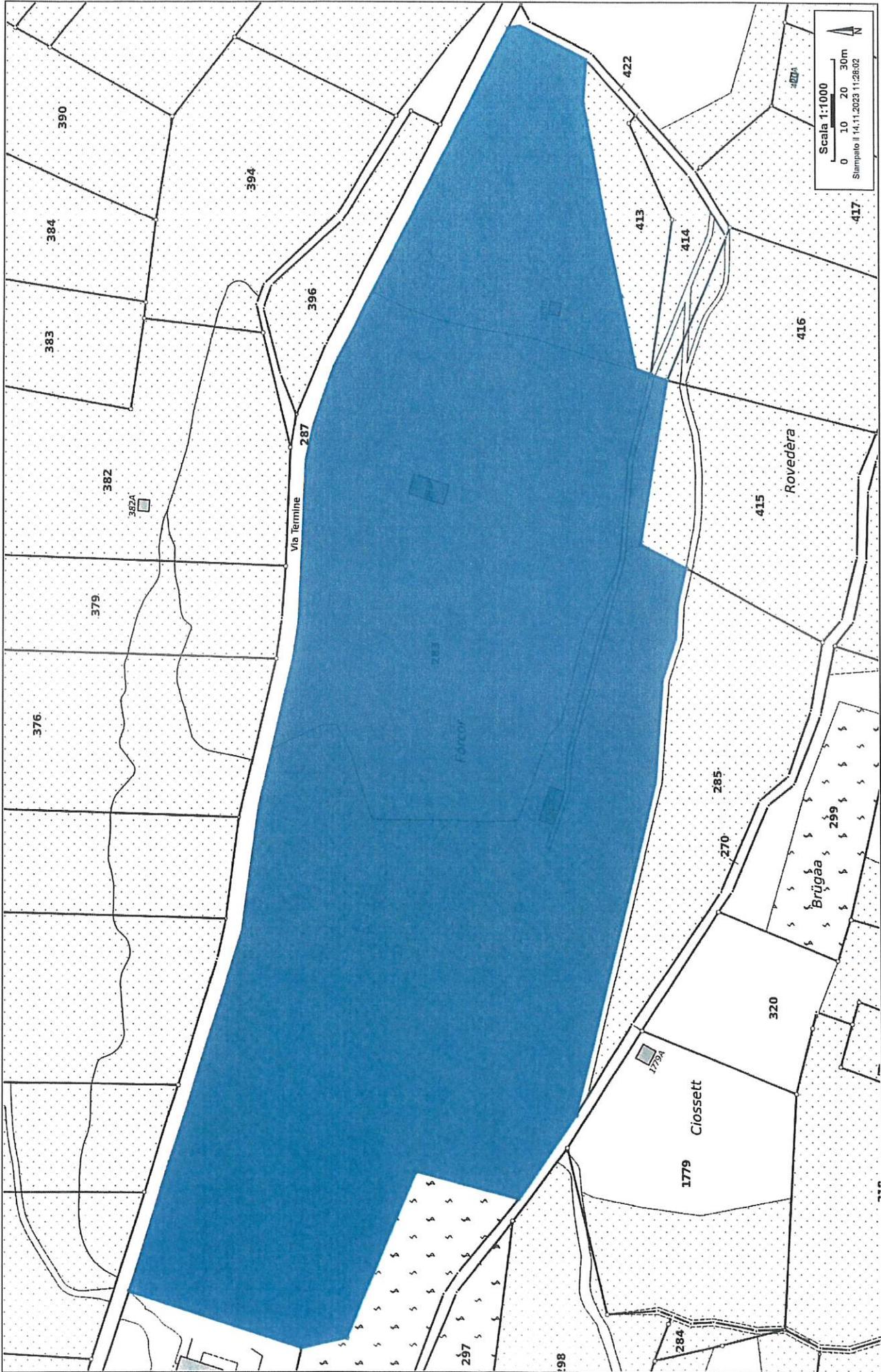
OSPEDALE E CASA ANZIANI MALCANTONESE

Il Direttore:

R. Perucchi

Allegata:

- Dichiarazione d'intenti



<https://map.geo.ch> è una piattaforma pubblica accessibile per la ricerca di geoinformazioni. Nonostante si presti grande attenzione all'accuratezza delle informazioni pubblicate, l'Amministrazione cantonale declina ogni responsabilità per la correttezza, l'attendibilità e la completezza di tali informazioni. Fonte: Amministrazione cantonale e Ufficio federale di topografia svizzero. <https://www.ti.ch/dlsg/sal/geofanti/geoportale-icmo/geoportale/condizioni-utilizzo>

Lugano, 07.07.2025

DATI ESTRATTI DAL REGISTRO FONDIARIO DEFINITIVO

Comune: TRESA-MONTEGGIO
Numero fondo: 283 eGRID: CH129603020782

Superficie totale: m² 35121
Ubicazione: Fórcor
Numero piano: 6
Intavolazione nel SIFTI: 03.05.2004

COPERTURA DEL SUOLO

A	m ²	66	EDIFICIO
B	m ²	12	EDIFICIO
C	m ²	47	EDIFICIO
NE	m ²	34'996	SUPERFICIE NON EDIFICATA
			- BOSCO
			- RIVESTIMENTO DURO
			- HUMUS

PROPRIETA'

Quote di comproprietà

A 1/2 ESS WERNER, 11.10.1943
Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 5881/08.10.1984
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 7614/13.04.2018

B 1/2 TOBLER MAX, 06.12.1945
Modo di acquisto
COMPRAVENDITA, DG 5881/08.10.1984
RINNOVAMENTO CATASTALE, DG 7614/13.04.2018

SERVITU'

Nessuna servitù.

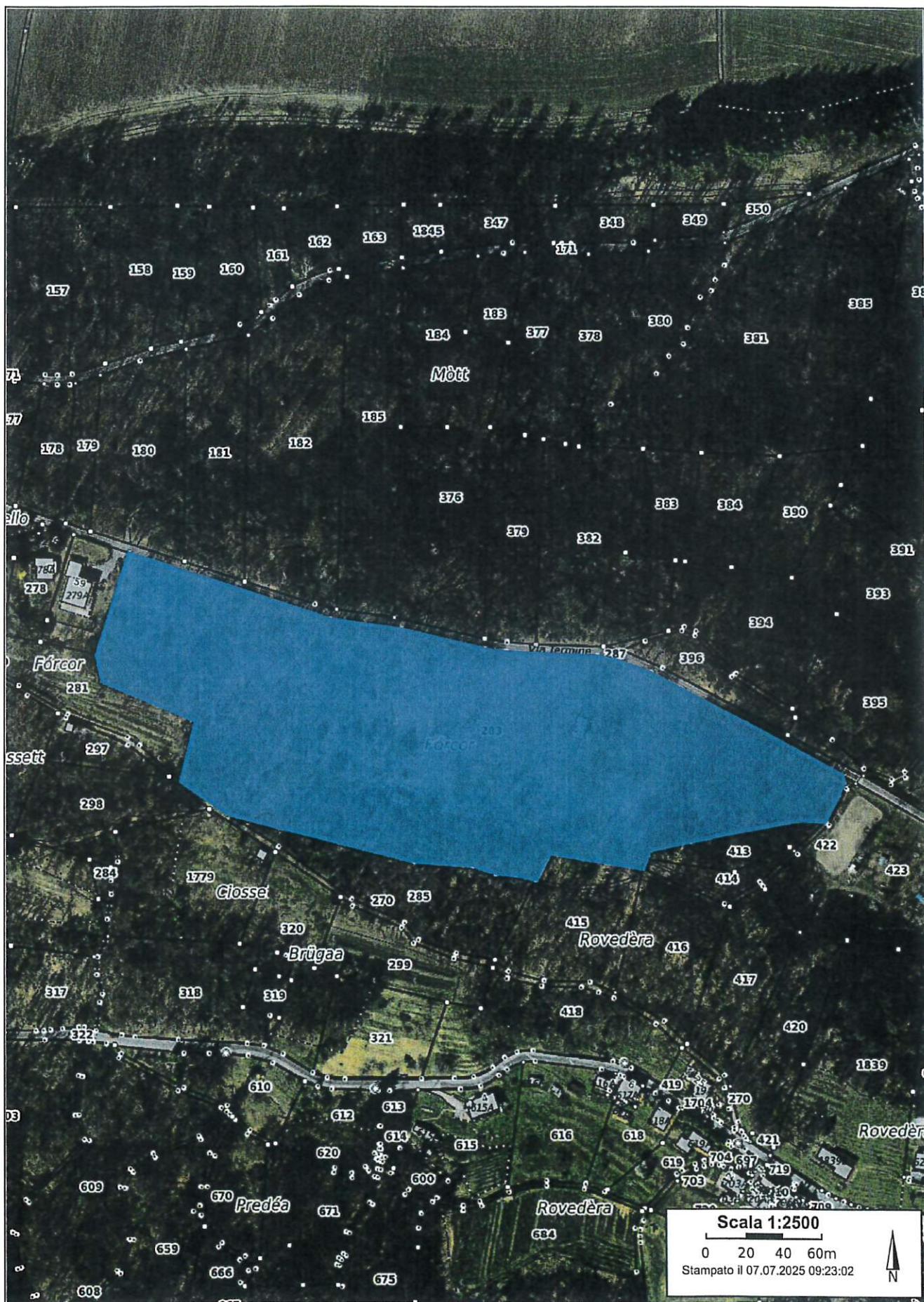
ONERI FONDIARI

Nessun onere fondiario.

MENZIONI

Nessuna.

Queste informazioni non hanno alcuna valenza giuridica. Vincolante è solamente l'estratto ufficiale rilasciato dal competente Ufficio dei registri distrettuale.



Bellinzona, 07.07.2025

VALORI UFFICIALI DI STIMA PER FONDO RFD

Aggiornamento intermedio (art.7 Lst.) 2017

Comune di Tresa-Monteggio

Fondo 283

Superficie totale m² 35'122

Valore globale di stima

7'325.00 CHF

Stima calcolata il 04.06.2016 00:00

Terreno

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
Terreno rimanente	35'122	7'325.00

Edifici

Descrizione	Sedime (m ²)	Stima (CHF)
A Edificio accessorio	66	Solo sedime
B Edificio accessorio	12	Solo sedime
C Edificio accessorio	46	Solo sedime

Le superfici indicate in questo documento possono differire da quelle del Registro fondiario. I valori di stima non sono associati ai dati del Registro fondiario. La loro gestione è di competenza dell'Ufficio cantonale di stima, viale Portone 12, 6500 Bellinzona, tel. +41 91 814.18.71.