

MESSAGGIO NO. 83 /2011

**RISPOSTA ALLA MOZIONE DEL 16 NOVEMBRE 2009
DENOMINATA "RICOSTITUIAMO IL PARCO DI VILLA
ARGENTINA"**

Al Lodevole Consiglio Comunale di Mendrisio,
Signori Presidente e Consiglieri,

PREMESSA

Durante la seduta di Consiglio comunale del 16 novembre 2009, i Consiglieri comunali Rossano Bervini, Samuele Cavadini, Claudia Crivelli Barella, Massimiliano Robbiani e Marco Romano hanno presentato una mozione denominata "Ricostituiamo il parco di Villa Argentina" richiedente "previa istituzione di una zona di pianificazione, rispettivamente l'avvio di uno studio pianificatorio, che sia elaborata una variante del Piano regolatore (...), per inserire il mappale n. 3043 RFD Mendrisio /sezione Mendrisio in zona AP-EP attrezzature ed edifici pubblici con vincolo di zona verde-svago, per metterlo a disposizione della cittadinanza quale area pregiata unitamente al resto del parco di Villa Argentina già di proprietà pubblica".

In data 6 maggio 2010 il Municipio ha rilasciato il proprio rapporto preliminare contenente alcuni spunti di riflessione indirizzati alla commissione speciale per consentirle di esaminare compiutamente il tema relativo alla costituzione di un nuovo parco pubblico nel quartiere di Mendrisio.

L'iter della mozione è retto dall'art. 67 LOC. Allo stadio attuale della procedura il Municipio deve applicare il cpv. 6, il quale recita: "*Il Municipio deve esprimersi in forma scritta sulle conclusioni della Commissione entro due mesi*". L'avvio del sopraccitato termine parte dalla data del rapporto di minoranza, che di fatto ha concluso i lavori di esame della Commissione speciale. Pertanto i due mesi decorrono dal 21 marzo 2011.

PETIZIONE

La petizione, lanciata nell'aprile 2009 e firmata da 2870 cittadini, chiedeva al Comune di impedire l'edificazione su quest'area (mappale n. 3043 RFD Mendrisio/sezione Mendrisio), istituendo una zona di pianificazione; di modificare il Piano regolatore; di acquistare anche questa superficie nei modi e nei tempi più opportuni, per metterla poi a disposizione della cittadinanza, quale zona pregiata di svago insieme al parco di Villa Argentina.



IL PARCO DI VILLA ARGENTINA

Tra il 1869 ed il 1910 Giovanni Bernasconi e i suoi eredi acquistano diversi terreni fino a creare una proprietà avente un'estensione di oltre 46'000 mq.

Tra il 1876 e il 1878 viene costruita Villa Argentina e il suo parco (ispirato al giardino all'italiana con elementi rinascimentali e barocchi) con scuderie e serre e, sulla collina viene edificata la struttura centrale del belvedere con ali a pergolato e muro, su progetto dell'Arch. Antonio Croci.

Al 1898 ca. risale la costruzione dei muri divisorii tra il Parco di Villa Argentina e l'Hotel Mendrisio (oggi Casa per anziani Torriani), dopo l'acquisto di una striscia di terreno a confine e con la realizzazione del muro retrostante Villa Argentina che chiude il Parco verso la collina. Tra il 1910 ed il 1915 è stata costruita la rete di vialetti e inseriti elementi del giardino all'inglese.

Nel 1920 avvenne la demolizione delle scuderie e delle serre retrostanti Villa Argentina e la costruzione di cucine, lavanderia, veranda, bagno esterno, garage, casa, nuove serre.

Posteriormente al 1930 sono state apportate modifiche all'interno del parco con l'introduzione di nuove piante e vegetazione.

Nel 1985, il Dipartimento dell'ambiente decide di mettere un vincolo di protezione:

"(...) Villa Argentina ... con i subalterni ... e il parco annesso, nella sua totalità ... raro esempio integro di spazio disegnato dell'ottocento nel Mendrisiotto ... sono dichiarati monumenti e iscritti nell'elenco dei monumenti storici e artistici del Cantone Ticino" poiché "costituiscono una testimonianza storica e artistica meritevole di protezione".

Nel 1988 viene acquisita la proprietà degli eredi Bernasconi, mappale n. 1166 RFD Mendrisio (Villa Argentina, costruzioni accessorie e parco, pari a 46'172 mq), da parte di Mario Giudici per Fr. 7'000'000.--.

L'anno successivo, il Comune di Mendrisio procede all'acquisto di Villa Argentina, parco e annessi (pari a 27'892 mq) per Fr. 3'500'000.-- (nuovi mappali n.ri 1166 e 3044), mentre il Signor Mario Giudici rimane proprietario di 18'280 mq (nuovo mappale n. 3043).

Al 1989 risale la decisione del Dipartimento dell'ambiente in merito al mappale n. 3043 che viene "liberato nella sua totalità" dal vincolo di monumento storico a seguito "(...) delle transazioni immobiliari per la particella n. 1166" (vale a dire la compravendita Giudici /Comune di Mendrisio).

Nel 1999 il Consiglio di Stato decide di approvare le varianti del Piano particolareggiato di Villa Argentina con cui si: "libera dalla protezione, ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali, la serra di cui al sub. G del fondo mappale n. 1166" per permettere l'edificazione della nuova sede universitaria dell'Accademia di architettura [demolizione anche dei sub. H, K, L, M, N, O, P].

Nella primavera del 2009, come accennato nel precedente capitolo, un comitato apolitico di cittadini di Mendrisio promuove la raccolta di 2'870 firme a sostegno della petizione "Un Magnifico Parco per il Magnifico Borgo"¹.

¹ Tutte le informazioni sono state prese dal testo "Uno storico parco per la nuova Mendrisio", che fa a sua volta riferimento all'opera "Storia di Mendrisio" scritta da Flavio Medici.



SITUAZIONE ATTUALE

Riprendiamo qui quanto già espresso nel rapporto preliminare del 6 maggio 2010.

Il Piano particolareggiato di Villa Argentina (PP2, anche indicato PPVA) e le rispettive norme d'attuazione (NAPPVA) sono stati approvati dal Consiglio di Stato nel 1996.

Il PP2 è suddiviso in diversi comparti speciali. Il parco è integrato nei comparti:

- B: Villa Argentina
- C1: Fondazione Torriani

Mentre i restanti comparti sono essenzialmente dedicati alle edificazioni pubbliche e parapubbliche (Torriani 2 e Accademia), e ad edificazioni private.

Il Piano particolareggiato riserva, infatti, il comparto A ad edificazioni private, limitandone l'occupazione al pianoro situato alla sua estremità. Detto comparto interessa il fondo n. 3043 RFD Mendrisio/sezione Mendrisio, oggetto della presente mozione.

Da rilevare che proprio l'Arch. Reinhart, profondo conoscitore ed estimatore del parco e della sua storia, ha proposto la possibilità di edificazione di parte del comparto A quale "parte integrante del complesso paesaggistico-architettonico"².

Dal punto di vista delle possibilità edificatorie del comparto A, si rileva come la superficie edificabile sia limitata alla parte alta, suddivisa in due aree di 65 m di larghezza separate tra di loro nella parte centrale³ di ca. 30 m. La superficie utile lorda ammessa è di 7'250 m², mentre l'altezza massima è di 9.80 m alla gronda e di 12.00 m al colmo.

Nelle aree edificabili sono rappresentate delle linee di costruzione (NAPPVA art. 5.2.2) che rappresentano "l'insieme dei punti sui quali devono obbligatoriamente essere costruite le facciate". L'edificazione è quindi vincolata in modo molto restrittivo alle ipotesi di facciate progettate dallo stesso Arch. Reinhart e riportate nel già citato rapporto del 1988.

D'altra parte, l'art. 7.1.1 delle stesse norme (NAPPVA) recita che "Il comparto A è edificabile unicamente all'interno dell'area tratteggiata Esso deve tenere conto degli aspetti paesaggistici e delle indicazioni contenute nello studio pianificatorio: *In merito alle possibilità e ai modi di edificazione nell'area di Villa Argentina a Mendrisio*", B. Reichlin-F. Reinhart, 20 settembre 1988, "il cui contenuto è indicativo e non vincolante"; e ancora "il progetto potrà contenere proposte di edificazione diverse da quelle indicate nello studio pianificatorio".

Se da un lato si indica la possibilità di scostarsi dal disegno dell'Arch. Reinhart (art. 7), la rappresentazione grafica non lascia alcun margine di manovra rispetto alle volumetrie immaginate dallo stesso architetto. Qualsiasi progetto che non rispetta i limiti di edificazione rappresentati graficamente dovrà quindi beneficiare di una deroga da parte del Municipio per poter essere approvato in fase di licenza edilizia.

La possibilità offerta al Municipio di "avvalersi del parere di una commissione di esperti alla quale sottoporre il progetto unitario... per una verifica dei presupposti di natura architettonica" (NAPPVA art. 7.1.4), ne riconosce la probabile esigenza.

² Vedi documento "In merito alle possibilità e ai modi di edificazione nell'area di Villa Argentina a Mendrisio", B. Reichlin-F. Reinhart, 20 settembre 1988 (pag. 11).

³ Vedi allegato grafico al PP2.



Da quanto sopra, si evince che le condizioni per edificare nella parte alta del comparto A del PP2 sono alquanto severe ed impongono non solo una progettazione di qualità, ma vincoli volumetrici tali da essere quasi obbligati a progettare edifici simili a quanto proposto nel documento pianificatorio.

Per quanto attiene al valore di stima del mappale n. 3043 RFD Mendrisio/sezione Mendrisio, la cui estensione è di 18'280 mq, esso ammonta a Fr. 3'806'627.--.

Il valore della compravendita, come si evince dal rapporto commissionale di maggioranza, ammonta invece a Fr. 3'160'000.--.

PERIZIE

Riassumiamo qui di seguito i diversi valori peritali del fondo n. 3043 RFD Mendrisio.

I vari importi sul presunto valore del fondo sopraccitato sono i seguenti:

- Fr. 3.16 mio valore di acquisto da parte degli attuali proprietari (transazione immobiliare del 22 aprile 2004);
- Fr. 5.5 /6 mio valore della perizia commissionata dal Municipio – scenario restrittivo (perizia dell'8 giugno 2009);
- Fr. 8 /8.5 mio valore della perizia commissionata dal Municipio – scenario meno restrittivo (perizia dell'8 giugno 2009);
- Fr. 9.8 /10 mio valore della perizia commissionata dai proprietari.

In questo contesto, in cui vi è una grande discrepanza tra i differenti valori peritali, toccherà al Comune, in caso di mancato accordo con i proprietari, avviare una procedura di espropriazione formale.

La procedura è retta dal principio inquisitorio (art. 47 Lespr) per cui il Tribunale di espropriazione, senza essere vincolato dalle domande delle parti, ha facoltà indagatoria nell'assunzione delle prove e non è vincolato alla domanda delle parti; esso assicura quindi d'ufficio la constatazione dei fatti determinanti per la decisione.

ONERI FINANZIARI

Il presente capitolo mira ad illustrare il possibile valore commerciale del mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio e la collocazione di tale investimento nel Piano delle opere prioritarie del Comune.

Infatti, il secondo tema posto nella mozione ha come obiettivo di istituire una zona AP-EP sul sopraccitato terreno con vincolo di zona verde-svago, per metterlo a disposizione della cittadinanza quale area pregiata unitamente al resto del parco di Villa Argentina.

Il raggiungimento di tale obiettivo presuppone l'acquisto del mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio da parte del Comune. Operazione che dovrà verosimilmente passare da un'espropriazione formale della proprietà.

Anche l'Esecutivo, come si è visto nel capitolo superiore, ha conferito un mandato ad un perito esterno per valutare il possibile valore del terreno in questione.



Dal rapporto del perito, consegnato nel mese di giugno 2009, si evince che la proprietà assomma a complessivi m² 18'280, mentre la sua suddivisione è la seguente:

- A fabbricato m² 126
- B fabbricato m² 13
- c prato m² 4'272
- d prato m² 5'901
- e prato m² 7'968

Nella sua verifica, l'esperto ha esaminato i seguenti aspetti: le norme e i vincoli edificatori del PPVA e la valutazione del valore venale del terreno. Sulla scorta di tali parametri il perito è giunto a quantificare due scenari per la determinazione del valore commerciale del mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio:

1. scenario meno restrittivo: valore del terreno Fr. 8 mio / Fr. 8.5 mio;
2. scenario più restrittivo: valore del terreno Fr. 5.5 mio / Fr. 6 mio.

L'Esecutivo aveva quindi censito il possibile investimento nel Piano delle opere prioritarie con un grado di priorità 3. In pratica l'acquisto del terreno non è stato inserito negli investimenti previsti a Piano finanziario. Come illustrato nel Messaggio municipale no. 25 /2009, gli altri investimenti elencati nel Piano delle opere prioritarie con un grado di priorità 3-5 sono posticipati o saranno realizzati se le finanze comunali lo consentiranno.

Nel caso in cui la mozione, oggetto del presente Messaggio, dovesse essere accettata dal Consiglio comunale, si procederà con l'aggiornamento del suddetto documento.

Dal punto di vista dell'impatto del sopraccitato investimento sul conto di gestione corrente, il Municipio, partendo dal valore più alto corrispondente alla perizia di Fr. 10 mio, ha valutato sommariamente gli eventuali oneri finanziari sull'acquisto del terreno, tralasciando la quantificazione delle possibili opere per attrezzare il parco e gli oneri di manutenzione ordinari legati alla gestione di un parco pubblico. Gli interessi e gli ammortamenti medi generati dall'investimento ammontano da un minimo di Fr. 220'000.-- ad un massimo di Fr. 340'000.--:

- scenario 1: ammortamento lineare 2% min Fr. 160'000.-- / max Fr. 170'000.--;
interessi sul capitale medio investito min Fr. 160'000.-- / max Fr. 170'000.--.
- scenario 2: ammortamento lineare 2% min Fr. 110'000.-- / max Fr. 120'000.--;
interessi sul capitale medio investito min Fr. 110'000.-- / max Fr. 120'000.--.

PREAVVISO COMMISSIONI

Si riprendono i rapporti di minoranza e maggioranza allestiti dalla Commissione ad hoc Mozione "Ricostituiamo il Parco di Villa Argentina" allestiti rispettivamente dai Consiglieri comunali Luca Beretta Piccoli e Massimo Borella.

Il rapporto di maggioranza invita il Consiglio comunale ad accogliere la mozione richiedente l'adozione immediata di uno studio pianificatorio del mappale n. 3043 RFD Mendrisio /sezione Mendrisio per poterlo mettere a disposizione della cittadinanza quale area pregiata di svago.

Le motivazioni si riassumono nel voler rimediare alla povertà di contenuti del nuovo verde urbano. Il legame del parco all'esistenza della villa stessa è imprescindibile e complementare. L'acquisizione permetterà di ottenere un insieme che rispetti il sito storico e che permetterà la crescita dell'interesse pubblico per questo particolare e unico comparto (Arch. Righetti). Non bisogna inoltre confondere le aree verdi del Monte Generoso e del San Giorgio con i parchi urbani, quale contropartita all'urbanizzazione conosciuta negli ultimi anni dal Borgo.



Il rapporto di minoranza propone al Consiglio comunale, invece, di respingere la mozione. Si ritiene che alla luce dell'ingente onere finanziario insito nell'operazione, considerate altresì le controindicazioni urbanistiche descritte nel rapporto di minoranza, occorre chiedersi se sia dato un obiettivo bisogno, preponderante, di acquisire il fondo allo scopo indicato nella mozione.

Al relatore del rapporto di minoranza, Avv. Luca Beretta Piccoli e confirmatari, Flavio Foletti e Fabrizio Poma pare evidente che un ulteriore aggravio in investimenti non può giustificarsi per interventi che, come quello richiesto nella mozione, non rivestono un obiettivo carattere di necessità. Anche perché un aggravio della portata di questo intervento presupporrebbe la conseguente rinuncia ad altre opere da ritenersi meno prioritarie: opere che i sottoscritti non individuano; né i mozionanti si sono ben guardati di indicare.

Infine, ai firmatari del rapporto di minoranza non pare opportuno attuare un investimento di tale portata, anche nell'ottica di garantire il necessario equilibrio negli investimenti a favore di tutti i Quartieri della nuova Città; all'interno della quale, nel comprensorio dell'ex Comune di Mendrisio, sono già state effettuate importanti acquisizioni (per fare alcuni esempi più recenti: Piazzale alla Valle, Stabile ex Filanda, Stabile Ex Jelmoli, ecc.; per non parlare della prossima realizzazione del nuovo Centro di Pronto Intervento, della nuova Piazza del Ponte, ecc.).

PREAVVISO DEL MUNICIPIO

Il verde urbano è un elemento dell'ambiente costruito in fondamentale relazione con il paesaggio. Infatti, questo elemento favorisce il riequilibrio ambientale delle Città. Questi obiettivi sono pure presenti nelle linee guida dello sviluppo della città ed in particolare nelle linee strategiche Comune città viva e Comune attento all'ambiente⁴.

L'auspicabile conservazione del parco si pone quindi, quale elemento di grande importanza ai fini del miglioramento della qualità di vita. Le aree verdi devono proporsi come oasi entro gli ambiti urbani, le cui funzioni, numerose e importanti spaziano dall'ecologico-ambientale, sociale-ricreativa, culturale-didattica ed estetico-architettonica.

I giardini storici sono culturalmente connessi con lo sviluppo delle Città e testimoni del passato. Costituiscono un elemento di grande valore del nostro patrimonio storico-culturale e di conseguenza vanno anche correttamente tutelati e gestiti.

La Città come tale, al suo centro, richiama l'opportunità di esaminare la necessità di estendere il parco urbano, che a differenza dei grandi polmoni verdi che l'attorniano (MG e MSG), funge da sostituzione del sistema agricolo e forestale permettendo l'insediamento di una ricca fauna che contribuisce al riequilibrio di un ecosistema sbilanciato.

La possibile estensione del parco di Villa Argentina risponde a diversi obiettivi:

- garantire la conservazione di un parco unico nel suo genere;
- estendere uno spazio verde all'interno di un comparto centrale ad alto contenuto pubblico.

In caso di accettazione dell'atto parlamentare, il Municipio dovrà dare avvio ad una variante di Piano regolatore per poter inserire il bene da tutelare quale AP-EP.

⁴ Vedi Studio strategico per possibili scenari d'aggregazione Alto Mendrisiotto insieme con dialogo, energia e passione, Mendrisio 2007



Prendendo spunto dalla discussione generale avvenuta durante l'esame della mozione da parte della Commissione ad hoc e rilevabile dai verbali di seduta; riferita in particolare alla differenziazione dei possibili usi di tale superficie, nonché della volontà di valorizzare l'area anche con possibili soluzioni (ottimali) che vadano al di là della semplice operazione di costituzione di un parco, il Municipio ritiene a questo punto di poter sostenere parzialmente i contenuti della mozione.

L'Esecutivo suggerisce pertanto che la variante del Piano particolareggiato di Villa Argentina dovrà essere oggetto di attento studio e ponderazione circa l'opportunità di permettere su tale area anche la costruzione, almeno parzialmente, di edifici a contenuto pubblico, vista la sua particolare ubicazione e la pianificazione unitaria della zona.

Le nuove norme dovranno tenere in debita considerazione gli studi specialistici già effettuati dall'Arch. Fabio Reinhart in merito alle possibilità e ai modi di edificazione dell'area di Villa Argentina con interventi architettonici arricchenti l'area nel suo insieme e che sappiano mettere in risalto la destinazione e fruizione a carattere pubblico del parco e di tutto il comparto oggi dedicato all'istruzione.

In questo senso, sarebbe poco opportuno limitarsi fin dall'inizio ad una pianificazione avente quale unico scopo, l'utilizzo quale area verde.

L'Esecutivo ritiene pertanto opportuno che la variante pianificatoria debba rispondere ai sopraccitati aspetti, allo scopo di garantire la massima fruibilità e integrazione del parco pubblico e allo stesso tempo tener in debita considerazione eventuali esigenze di sviluppo sul lungo termine del comparto, dove sono insediati l'Accademia di architettura e una sede del nostro Istituto scolastico.

Il Municipio nella fase attuale, ritiene infine prematura l'istituzione di una zona di pianificazione, confermando già sin d'ora un attento monitoraggio della situazione e dell'evoluzione in ambito edilizio.

Fatte queste considerazioni e dopo aver preso atto delle conclusioni espresse nei rapporti di maggioranza e di minoranza della Commissione speciale, il Municipio ha deciso di sostenere la mozione.

Con il presente Messaggio sottoponiamo per approvazione i contenuti della mozione intesa a voler dare avvio ad uno studio pianificatorio, per il tramite dell'elaborazione di una variante di Piano regolatore da sottoporre per adozione al Consiglio comunale per inserire il mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio in zona AP-EP attrezzature ed edifici pubblici.

Si confida pertanto nell'approvazione di codesto On.do Consiglio.

Ci teniamo comunque a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione, mentre ci permettiamo proporvi, Signori Presidente e Consiglieri di



R I S O L V E R E

È approvata la mozione, a'sensi dei considerandi sopra indicati, presentata dai Consiglieri comunali Signori Bervini Rossano, Cavadini Samuele, Crivelli Barella Claudia, Robbiani Massimiliano e Romano Marco concernente l'avvio di uno studio pianificatorio e l'elaborazione di una variante del Piano regolatore per inserire il mappale n. 3043 RFD Mendrisio /Sezione Mendrisio in zona AP-EP attrezzature ed edifici pubblici.

Con osservanza.

Per la Municipalità:

Il Sindaco:

Lic.oec.HSG C.Croci

Il Segretario:

Lic.Rer.Pol. M.Demenga

Allegati: Testo della mozione
Rapporti Commissione ad hoc (maggioranza e minoranza)
Estratto Piano regolatore PP2
Documento B. Reichlin-F. Reinhart, 20 settembre 1988