



Ris. mun. 7950 del 20 febbraio 2024

23 febbraio 2024

MM N. 80 /2024

Risposta alla mozione presentata in data 29 settembre 2017 dal Consigliere comunale Tiziano Fontana dal titolo "Salvaguardiamo due quartieri storici di Mendrisio"

Al Lodevole Consiglio Comunale di Mendrisio,
Egregio Signor Presidente, Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri,

Premessa

Durante la seduta del Consiglio comunale del 29 settembre 2017 il Consigliere Comunale Tiziano Fontana, ha presentato una mozione sul tema "Salvaguardiamo due quartieri storici di Mendrisio".

Ai sensi dell'art. 67 cpv. 2 LOC, in data 5 dicembre 2017 il Municipio ha formulato il proprio rapporto preliminare all'indirizzo della Commissione della Pianificazione.

L'iter della mozione è retto dall'art. 67 LOC. Allo stadio attuale della procedura l'Esecutivo deve applicare il cpv. 6 ed esprimersi in forma scritta.

Innanzitutto il Municipio si scusa per il ritardo con il quale ha licenziato il presente Messaggio. Alla luce del ritardo accumulato già in precedenza, l'Esecutivo comunale ha deciso di attendere la conclusione della prima parte della procedura pianificatoria relativa alla scelta dei Beni culturali locali (BCL), che ha interessato la valutazione da parte di un'apposita Commissione delle 1'231 schede facenti parte del censimento trasmesso dal Cantone. Purtroppo ha sottostimato i tempi in quanto la procedura si è protratta dal 2019 al 2023. Con il senno di poi l'Esecutivo riconosce che avrebbe dovuto rispondere subito alla presente mozione senza trascinarla fino a oggi.

I contenuti della mozione

Secondo la tesi principale della mozione i recenti cambiamenti dell'economia spingerebbero gli investitori ad operare nel mercato immobiliare anziché in altri settori, in quanto quest'ultimi non riuscirebbero più a garantire una sufficiente rendita. Ciò creerebbe speculazione edilizia, con crescenti abitazioni vuote ed in particolare una situazione di minaccia per il tessuto urbano tra Via Turconi, Via Motta e Via Franchini e i relativi quartieri dell'800 e del 900. Questo sarebbe reso possibile dall'attuale PR che non riuscirebbe a tutelare sufficientemente questi comparti.

La mozione chiede quindi al Municipio di Mendrisio di:

- a. istituire una zona di pianificazione per i comparti di Via Turconi, Via Motta e Via Franchini sulla base del perimetro dei P5 e P6 dell'ISOS;
- b. dare avvio a una modifica di PR affinché i comparti P5 e P6 indicati dall'ISOS siano tutelati nel loro complesso quali beni culturali di interesse locale (BCL) e che siano di conseguenza istituite le misure di salvaguardia secondo la legge sulla protezione dei beni culturali (LBC).

Premessa del Municipio

Nel rapporto preliminare alla mozione del 5 dicembre 2017 il Municipio aveva anticipato l'avvio della procedura per la scelta dei BCL, seguendo quanto indicato dalla LBC.

All'inizio del 2019 è stata costituita la Commissione per la scelta dei BCL (composta da tecnici e da rappresentanti dei gruppi politici presenti in Consiglio comunale) con lo scopo di valutare e scegliere, tra le 1'231 schede contenute nel censimento allestito dal Cantone, gli oggetti che ricoprono un interesse degno di tutela, seguendo precisi criteri:

- valore intrinseco di ogni singolo oggetto: valutazione architettonica, interesse tipologico, memoria storica, integrità e stato di conservazione;
- valore urbanistico e funzionale: valutazione situazione urbanistica, aderenza agli indirizzi di PR, difficoltà di gestione del vincolo, limitazioni d'uso (approccio contestuale);
- sostenibilità economico-finanziaria per il proprietario e quindi per il Comune.

I lavori della Commissione sono terminati ed il dossier è stato presentato nel corso del 2023 al Municipio, che ha deciso – contemporaneamente alla trasmissione per l'esame preliminare al Dipartimento del territorio, di istituire una zona di pianificazione comunale per la tutela dei Beni culturali della Città di Mendrisio (in pubblicazione dal 25 settembre 2023 al 24 ottobre 2023).

Il rapporto del Municipio

Il Municipio nel suo rapporto del dicembre 2017 aveva risposto puntualmente ai temi sollevati dalla mozione, che sono riportati qui di seguito.

Rispetto al rapporto preliminare, si rileva che alcune risposte sono state aggiornate in considerazione del lavoro svolto dalla Commissione BCL e del nuovo quadro legale di riferimento dato dalla pianificazione di ordine superiore (scheda R6 del PD), entrato in vigore nel settembre 2021.

1. Mutate condizioni dell'economia che generano speculazione edilizia

Nel 2017 l'Esecutivo riteneva che la situazione data dagli investimenti in borsa che non rendevano a sufficienza non fossero l'unica causa che determinasse l'aumento degli investimenti nel mercato immobiliare, ma tale situazione era piuttosto dovuta alle condizioni favorevoli legate ai tassi d'interesse ipotecari relativamente bassi applicati dalle banche.

A oggi quello che si può osservare è un mantenimento ancora interessante del comparto in esame malgrado le nuove edificazioni sorte nel frattempo (ex garage Malacrida, palazzina lungo Via Motta e palazzina sul retro di Villa Lina).

2. Sovradimensionamento del PR di Mendrisio e dei suoi quartieri

A seguito dell'entrata in vigore della scheda R6, il Municipio sta procedendo alla verifica del compendio sullo stato di urbanizzazione dei PR della Città di Mendrisio e alla valutazione delle riserve edificabili.

3. Zona di pianificazione sui comparti di Via Turconi, Via Motta e Via Franchini sulla base del perimetro dei P5 e P6 dell'ISOS

Una zona di pianificazione serve generalmente a salvaguardare le aree considerate strategiche da interventi edificatori che ne potrebbero compromettere le potenzialità di sviluppo e più precisamente laddove si presentano delle incongruenze fra gli obiettivi di ordine superiore (PD e PAM) e le normative di PR in vigore. Secondo gli articoli 57 e 58 Lst inoltre, per poter adottare una zona di pianificazione, bisogna stabilire dei comprensori esattamente delimitati, i contenuti, gli scopi, gli effetti e la durata. Durante il periodo in cui vige la zona di pianificazione, l'ente pianificante è chiamato ad individuare un indirizzo pianificatorio appropriato.

Riguardo l'ISOS, si rammenta che le raccomandazioni concernenti la presa in considerazione degli inventari federali (tra cui l'ISOS) secondo l'articolo 5 LPN nei piani direttori e nei piani regolatori, emanate il 15 novembre 2012 dalla Confederazione, i Cantoni e i Comuni hanno il dovere di tenere conto degli inventari federali nell'adempimento dei compiti cantonali e comunali, ponderando adeguatamente tutti gli interessi in gioco, specialmente nell'ambito delle decisioni di pianificazione del territorio e di protezione del patrimonio culturale.

4. *Situazione attuale del Piano regolatore dei comparti 5 e 6 ISOS oggetto della mozione (Via Turconi, Via Motta e Via Franchini)*



ISOS: Comparti 5 (Via Turconi) e 6 (Via Motta e Via Franchini) oggetto della mozione

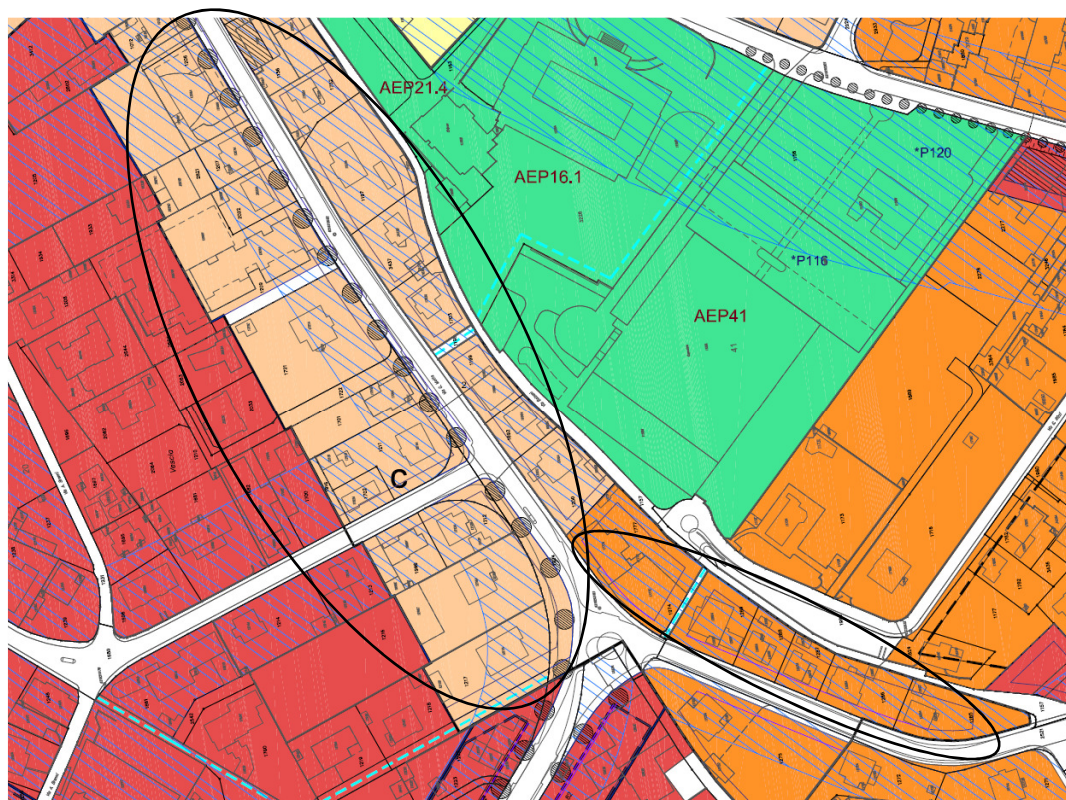
Alcune ville del 900 presenti nel comparto di Via Turconi (evidenziate nel cerchio), sono inserite nel Piano particolareggiato di Villa Argentina (PPVA) approvato dal Consiglio di Stato il 28 marzo 2017, e quindi godono già di una protezione normativa; questo significa che non possono essere abbattute.



PR: Comparto di Via Turconi

Le ville dell'800 e del 900 presenti nel comparto di Via Motta e Via Franchini sono per la maggior parte inserite in zona R3 (colore arancione chiaro) e in minor numero in zona R4 (arancione scuro).

Molti mappali dove si trovano le ville presentano una riserva di edificabilità insufficiente per edificare un volume maggiore rispetto a quello già esistente, per cui un pericolo di abbattimento delle ville dovuto a speculazione edilizia per queste ville non dovrebbe sussistere. Ciononostante una demolizione e ricostruzione del medesimo volume è sempre possibile, ragion per cui, le ville meritevoli di protezione BCL saranno oggetto di variante, mentre i comparti saranno oggetti di una variante di PR come detto al punto precedente (nel frattempo scelte ed inserite nell'esame preliminare trasmesso al Dipartimento del territorio).



PR: Comparto di Via Motta e Via Franchini

5. Strumenti legali a disposizione del Municipio

In assenza di una Zona di pianificazione (Art. 57 Lst) la legge prevede le seguenti misure per salvaguardare la pianificazione:

- **Decisione sospensiva (Art. 62 Lst):**
Il Municipio o il Dipartimento possono sospendere per due anni le proprie decisioni se la domanda di costruzione appare in contrasto con uno studio pianificatorio in atto.
- **Blocco edilizio (Art. 63 Lst):**
Dalla data di pubblicazione del piano regolatore da parte del Legislativo e sino all'approvazione del Consiglio di Stato, non si possono attuare modifiche edilizie o altri interventi contrari alle previsioni del piano.

6. *Tutela dei comparti di Via Turconi, Via Motta e Via Franchini nel loro complesso quali Beni Culturali di interesse locale (BCL)*

Come già anticipato, con la variante relativa alla scelta dei BCL, il Municipio provvederà a proporre una tutela BCL sugli oggetti proposti dalla Commissione. Come suggerito da quest'ultima i comparti verranno considerati nel loro insieme nell'ambito di apposite varianti pianificatorie.

7. *Valutazioni finanziarie*

Nell'ambito della procedura per la scelta dei BCL sono state eseguite delle valutazioni finanziarie relative, sia all'imposizione del vincolo BCL (secondo la giurisprudenza la riduzione di più del 30% del potenziale edificatorio potrebbe dare diritto ad un risarcimento per esproprio materiale), sia in base all'obbligo dato dalla legge per i Comuni di contribuire fino al 50% della spesa per la manutenzione regolare, conservazione e restauro.

Il preavviso della Commissione della Pianificazione – rapporto di maggioranza

Il rapporto di maggioranza afferma che la mozione non risulta ricevibile, in quanto il provvedimento richiesto (istituzione di una zona di pianificazione) sarebbe di competenza del Municipio e non del Consiglio Comunale.

In tutti i casi la maggioranza della Commissione non ritiene giustificata l'adozione del provvedimento richiesto, e sostiene i motivi già indicati dal Municipio.

In particolare rileva che:

- la zona di pianificazione non sarebbe giustificata da un rapporto ragionevole tra scopo perseguito e mezzi utilizzati;
- è necessario un approfondimento relativo agli obblighi finanziari del Comune prima di intraprendere ogni decisione in materia (anche se il Tribunale Federale ammette solo in maniera restrittiva l'obbligo d'indennizzo per espropriazione materiale in materia di protezione del patrimonio costruito (diminuzione di più di 1/3 del valore della proprietà privata), la LBC prevede tuttavia che il Comune è tenuto a partecipare alle spese di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei BCL in misura proporzionata alle sue capacità finanziarie, salvo che non provvedano altri enti locali).

La maggioranza della Commissione della Pianificazione condivide il rapporto del Municipio e chiede di respingere la mozione così come proposta.

Il preavviso della Commissione della Pianificazione – rapporto di minoranza

Il rapporto di minoranza premette che l'indirizzo culturale e pianificatorio, che ha portato a elaborare la mozione, si basa sull'Inventario federale degli insediamenti da proteggere ISOS, il quale non sarebbe adeguatamente considerato dall'attuale PR per due aspetti principali:

- le aree edificabili “moderne” (R4 e R5) non tengono conto né dello sviluppo storico, né dell'edificazione preesistente;
- il PR di Mendrisio non sarebbe conforme alla Legge sulla protezione dei beni culturali non possedendo un elenco aggiornato riguardo ai BCL.

Tali aspetti riguardano in modo particolare i Perimetri edificati 5 e 6 dell'ISOS (parte di Via Turconi, parte di Via Motta e Via Franchini), per i quali si chiede di estendere una Zona di Pianificazione.

La minoranza della Commissione della Pianificazione invita le colleghe e i colleghi Consiglieri comunali ad accettare la mozione in oggetto così come proposta.

Il preavviso del Municipio

Il Municipio riconosce il valore architettonico, paesaggistico e culturale delle ville dell'800 e 900 presenti sul proprio territorio. Come si è detto sopra dal momento dell'inoltro della mozione a oggi la scelta degli edifici che andranno tutelati come BCL è conclusa secondo la procedura indicata nel modello di legge proposto dal Cantone, e contemporaneamente all'inoltro dell'esame preliminare al Dipartimento del territorio è stata posta una zona di pianificazione sugli oggetti ritenuti meritevoli di tutela (si ricorda che la decisione definitiva sarà poi di competenza del Consiglio Comunale). Come si evince dall'esame preliminare il Municipio ha deciso di proporre la tutela BCL per 22 oggetti su Via Motta-Via Franchini e per 5 su Via Turconi.

Inoltre, per tutelare comparti come quelli al centro della mozione la Commissione BCL ha presentato all'Esecutivo alcune raccomandazioni – su cui l'Esecutivo ha deciso di chinarsi per fare sì che la tutela dei singoli beni culturali, trovi anche una risposta non solo della singola tutela degli oggetti, ma anche nel contesto territoriale in cui essi si trovano. In quest'ottica, al di là delle scelte, per i comparti in oggetto è stata fatta la seguente raccomandazione:

«Al fine di salvaguardare e valorizzare il carattere di quartiere residenziale fine '800 inizio '900 costituito prevalentemente di ville contornate da cinte, muri e giardini, accanto alla tutela di singoli edifici, si raccomanda d'intervenire con delle disposizioni pianificatorie atte ad assicurare e valorizzare la qualità urbanistica e il carattere contestuale dei diversi comparti, senza necessariamente congelarne lo sviluppo edilizio. Gli elementi peculiari di questi contesti sono la dimensione volumetrica, la distribuzione e l'allineamento degli edifici (siano essi antichi o moderni), e il rapporto tra edificio e strada mediato in taluni casi dai giardini e dalle cinte che delimitano lo spazio pubblico, in altri dall'affaccio diretto sullo spazio pubblico con commerci al piano terreno. Sono richiesti strumenti pianificatori capaci di individuare e definire per ogni fondo le possibilità d'intervento compatibili ed in sintonia con la sostanza urbanistica e architettonica esistente».

Il Municipio ha preso atto delle conclusioni espresse dalla Commissione della Pianificazione nei rapporti di maggioranza e di minoranza e ritiene che la mozione debba essere respinta vista la procedura in corso.

Si confida pertanto nel rigetto della mozione da parte di codesto onorando Consiglio comunale.

Ci teniamo comunque a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione.

Nel mentre vi proponiamo, Egregio Signor Presidente, Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri, di

risolvere

- 1. La mozione presentata in data 29 settembre 2017 dal Consigliere comunale Tiziano Fontana dal titolo "Salvaguardiamo due quartieri storici di Mendrisio", è respinta.**

Con osservanza.

Per il Municipio

Samuele Cavadini
Economista aziendale SUP
Sindaco

Massimo Demenga
Lic. rer. pol.
Segretario

Allegati

Testo della mozione

Rapporto preliminare del Municipio

Rapporto di maggioranza della Commissione della Pianificazione

Rapporto di minoranza della Commissione della Pianificazione