

Mozione Ricostruiamo il Parco di Villa Argentina

Rapporto di minoranza

La mozione in esame chiede di modificare il Piano regolatore (PR) di Mendrisio "per inserire il fondo mappale 3043 RFD di 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".

Considerazioni introduttive

Come ogni modifica di PR, anche quella qui proposta dai mozionanti - pur se ora ci si deve esprimere solo sul principio - presuppone una valutazione, corretta e seria, delle sue implicazioni.

Lo impone il fatto che si andrebbe ad acquisire (espropriare) una **proprietà privata**.

Lo impongono i principi che regolano il funzionamento del **Comune**.

E lo impongono pure i principi applicabili in materia di **pianificazione del territorio**.

Un vincolo quale quello qui proposto, e l'acquisto (se del caso l'esproprio) di un fondo, come ogni misura pianificatoria, ma come anche ogni provvedimento adottato dall'ente pubblico (in particolare il Comune), devono sempre rispondere almeno a due principi fondamentali: essere giustificati da un **interesse pubblico**, che deve essere preponderante, e rispettare il principio della **proporzionalità**: "la legalità, l'interesse pubblico e la proporzionalità costituiscono d'altra parte dei principi giuridici fondamentali che lo Stato deve sempre rispettare nelle proprie attività (art. 5 Cost.)" (DTA 90.2009.40 del 26.10.2009, consid. 3, fra le tante).

"In linea di massima è pubblico l'interesse che coinvolge la generalità dei cittadini o una sua frazione significativa e che compete al potere pubblico promuovere nell'esercizio delle sue funzioni. Nel caso di un provvedimento di pianificazione del territorio esso è segnatamente dato quando la sua adozione corrisponde a un bisogno importante, chiaramente avvertito dalla collettività. Tale interesse deve prevalere sui contrapposti interessi pubblici e privati in gioco ...

... Il principio della proporzionalità esige invece che le restrizioni della proprietà siano idonee a raggiungere lo scopo d'interesse pubblico desiderato, che tra i diversi provvedimenti a disposizione per conseguirlo venga scelto quello che lede in misura minore gli interessi del proprietario, infine che sussista un rapporto ragionevole tra lo scopo di interesse pubblico perseguito e i mezzi utilizzati ..." (ibidem).

Da un profilo meramente finanziario occorre altresì ricordare che, secondo l'art. 151 cpv. 1 LOC, "la gestione finanziaria [del Comune] è retta dai principi della legalità, dell'equilibrio finanziario, della parsimonia, dell'economicità, della causalità ...".

Anche secondo l'art. 30 LALPT, gli atti del PR (programma di realizzazione) devono "indica[re] i costi delle opere e il modo in cui sono coperti, come pure l'ordine progressivo degli interventi pubblici e il coordinamento delle fasi di attuazione".

Sul merito della mozione

Il principio, come tale, della destinazione del fondo a verde-svago

I sottoscritti non hanno nessuna remora a riconoscere il pregio del fondo in questione, e che il suo acquisto e destinazione ad area verde di svago per la popolazione sarebbe una misura altamente positiva nell'ottica della fruibilità del territorio per la cittadinanza, di una migliore promozione del nostro paesaggio e, nel complesso, della sostenibilità territoriale.

Copia
M. M. M.
UT
Segretario

Non di meno, e non solo perché lo impongono - come detto - le norme citate, un amministratore comunale deve correttamente ponderare i principi fondamentali ricordati sopra, che, nel gergo comune, si riassumono nel termine di **"adeguato rapporto costo-beneficio"**.

In questo contesto, a mente dei sottoscritti, vanno quindi fatte le seguenti considerazioni.

L'acquisizione di Villa Argentina e la delimitazione originaria (nel relativo PP) del parco

E' il caso di ricordare che l'acquisto di Villa Argentina e del relativo parco esistente e la pianificazione dell'intero comparto (anche per ciò che hanno poi permesso di realizzare, ovvero l'insediamento a Mendrisio dell'Accademia di Architettura) sono state una delle misure più importanti, coraggiose e lungimiranti decise dal Comune nell'ultimo quarto di secolo; e che il vigente assetto pianificatorio del comparto è il frutto di uno studio assai serio e approfondito, affidato ad un operatore - l'Arch. Fabio Reinhart - di particolare e riconosciuta competenza e sensibilità, per quanto riguarda non solo l'opera dell'Arch. Antonio Croci, ma pure la promozione delle componenti paesaggistiche.

Non tutti, forse, rammentano che la **pianificazione vigente prima** dell'entrata in vigore del Piano particolareggiato di Villa Argentina (PP.VA, adottato dal Comune ca. 20 anni or sono) includeva la parte nettamente preponderante dell'**attuale parco nella zona edificabile**.

Nel rapporto di pianificazione / relazione tecnica accompagnante il PP.VA si legge infatti che (evidenziazioni, come quelle che seguono, dello scrivente):

"il Piano regolatore del Comune di Mendrisio - approvato dal Consiglio di Stato il 17 settembre 1977 ... 3 agosto 1978 - prevedeva nella zona attualmente interessata dal Piano particolareggiato la formazione di:

- una zona di edifici e attrezzature pubbliche in corrispondenza del Ricovero Torriani, del parco retrostante e dell'area boschiva adibita a parco di svago
- una zona R2 in zona Alla Torre a monte della ventilata strada di collegamento fra via Torriani e via Canave, e una zona R5 nel comparto comprendente le proprietà da Villa Argentina fino a via Canavé" (pag. 1).

E', dunque, indubbio, che il Comune, acquisendo la Villa e il parco, e pianificando il comparto, ha già compiuto un **notevole sforzo per preservare (anche) l'area del parco**; riducendo pure, a tal fine, notevolmente le aree edificabili; un notevole sforzo anche economico, qualificato nel MM 40/1989 del 08.06.1989 concernente il credito di 3.5 Mio di CHF per il citato acquisto come *"di sicuro rilievo per un Comune della nostra potenzialità"*, ma la cui *"eccezionalità e straordinarietà"* era stato - correttamente - ritenuto *"giustifica[to] ... per il suo grande significato chiaramente proiettato nel futuro"* (pag. 5).

Il "vero" parco e la zona edificabile sul pianoro quale componente del progetto urbanistico-paesaggistico

Contrariamente a quanto veicolato dai mozionanti, va osservato che l'inserimento del fondo qui in esame nella zona edificabile non solo avvenne per una scelta ragionata, fondata sulla corretta applicazione del principio dell'"adeguato rapporto costo-beneficio" sopra ricordato, ma addirittura fu **proposto e promosso dallo stesso specialista** incaricato di impostare l'assetto pianificatorio del comparto. L'Arch. Reinhart, nel suo rapporto del 20.09.1988 *"In merito alle possibilità e ai modi di edificazione dell'area di Villa Argentina a Mendrisio"*, rispondendo al seguente quesito:

"Eccezionale e irripetibile per la storia urbana di Mendrisio è la concreta possibilità offerta all'autorità comunale: assicurare alla comunità il possesso e l'uso di Villa Argentina e della vasta area connessa.

Il fatto in sé già pone importanti problemi urbanistici, pianificatori, architettonici, ma essi sono acuiti e resi anche urgenti dal peso economico dell'operazione stessa.

La presente relazione espone i risultati di una analisi che ha come obiettivo quello di individuare questi problemi, fornire una base disciplinare indispensabile alla trattativa d'acquisto e infine proporre una strategia progettuale adeguata. In particolare rispondere al problema più urgente: dove, quanto e come edificare" (pag. 1),

si espresse infatti in questi termini:

"Ritenuta fondamentale la salvaguardia del parco perché parte integrante dell'architettura della Villa, si pone il problema di come intervenire nella zona soprastante il parco [e non si può fare a meno di già annotare che per l'Arch. Reinhart il parco, da salvaguardare, non comprendeva quindi il fondo qui in esame]. L'idea fondamentale è quella di fare riferimento esplicito all'architettura di Antonio Croci, non tanto e non necessariamente riprendendone gli stilemi, quanto piuttosto raccogliendone la lezione architettonica.

L'intervento posto a monte del parco fornisce una risposta valida a entrambi i problemi. In questo modo il parco non solo sarà salvaguardato, ma si arricchirà di una architettura coerente e in linea con la tradizione dei giardini e dei parchi europei e capace oltretutto di stabilire un rapporto adeguato con l'opera del Croci.

*Il rifiuto dell'unità stilistica rappresenta quindi una reale possibilità di interpretazione dell'architettura di questo 'diletto figlio di Mendrisio' e del suo insegnamento **rispondendo inoltre in maniera precisa al problema della ridefinizione del parco**. Le testate degli edifici proposti sul pianoro affermano la loro presenza rifiutando ogni tipo di mimetismo o di occultamento. Ma saranno anche in grado di arricchire l'insieme del parco grazie al carattere scenografico, quasi onirico, della loro architettura e della loro posizione. Quasi fossero 'maschere' architettoniche levitanti al di sopra della pergola che chiude il giardino, questi edifici rimandano, come detto, alla nobile tradizione dei parchi, trasformando quello di Villa Argentina in un suggestivo 'teatro' o 'museo' dell'architettura di Antonio Croci" (pag. 6).*

*"... Contrari ad ogni forma di falsificazione, proponiamo dunque un intervento architettonico che ha come **scopo quello di arricchire l'area nel suo insieme e, inoltre, di mettere in risalto la nuova destinazione a carattere pubblico**. Le espressioni 'museo' o 'teatro' dell'architettura sono proprio da intendersi nel senso di 'pubblico' e 'paesaggistico' (pag. 11).*

La richiesta della mozione si pone, quindi, addirittura **in contrasto** con l'impianto e le finalità del PP.

PP sul quale, peraltro, l'Autorità comunale si è direttamente o indirettamente espressa anche successivamente, in sede di variante del PP del 1998, di adozione della revisione del PR 2000, di ulteriori varianti di adeguamento del PR risp. del PP, anche recenti, senza mai intaccarne l'impostazione; e senza che mai fosse sollevata l'esigenza ora espressa nella mozione.

Si aggiunge che risulta dal rapporto del Municipio che anche le indicazioni de "l'elenco dei giardini storici della Svizzera (ICOMOS) supportato anche dal Dipartimento del Territorio ... descrivono e censiscono dettagliatamente [come il rapporto Reinhart] **solamente il 'vero' parco che circonda la Villa (esclusa quindi la parte alta, oggetto della recente domanda di costruzione) ... Per la parte di sedime a monte del muro di delimitazione sul retro degli edifici non viene spesa una sola parola di menzione che la possa mettere in relazione con il parco, anche solamente in misura secondaria**".

Infine, anche la relazione, citata dai mozionanti, dell'Arch. Niccardo Righetti, del 1993, non può essere assunta quale elemento per giustificare la ricostituzione del presunto parco "originario". Anche perché essa è successiva e **si fonda anzi sul rapporto dell'Arch. Reinhart**, e tiene dunque conto dei suoi contenuti, oltre che di quelli dell'allora già esistente **PP.VA**, e in particolare del fatto che "il nuovo 'Piano particolareggiato di Villa Argentina', definendo [definisce] le zone di

futura edificabilità e *"dispone attorno all'area dei due parchi [ovvero quelli di Villa Argentina e del "Ricovero Torriani"] una grande concentrazione di spazi abitativi e con essa quindi un'accresciuta densità di popolazione"* (pag. 26): difatti detta relazione adempie al *"mandato per l'allestimento di uno studio per la sistemazione del parco annesso a Villa Argentina e al Ricovero della Fondazione Torriani"* (pag. 2), esattamente come definiti nel rapporto dell'Arch. Reinhart.

Parlare, come fanno i mozionanti, di ricostituzione del parco "originario", è, dunque, fuori posto, se non addirittura fuorviante.

Il costo dell'operazione

Si è già detto sopra che ogni misura, tanto più pianificatoria, presuppone una valutazione, seria ed oggettiva, delle relative ripercussioni, anche finanziarie.

Come noto, il Municipio ha commissionato una perizia di stima del valore commerciale del fondo in esame. Difatti la sua acquisizione, a dipendenza anche della posizione espressa dai proprietari al Municipio durante l'esame commissionale, dovrà verosimilmente avvenire tramite espropriazione (formale).

Secondo la Legge di espropriazione (LEspr) *"l'espropriazione ha luogo mediante piena indennità"* (art. 9), da corrispondere *"in denaro sotto forma di capitale"* (art. 10 cpv. 1). *"L'indennità deve comprendere tutti i pregiudizi derivanti all'espropriato in seguito alla estinzione o alla limitazione dei suoi diritti e segnatamente l'intero valore venale del diritto espropriato"* (art. 11 lett. a).

Il perito incaricato dal Municipio conclude ad un valore commerciale (venale) del fondo variante fra **5.5 e 6 Mio di CHF**, nello *"scenario più restrittivo"*, e fra **8 e 8.5 Mio di CHF**, nello *"scenario meno restrittivo"*. Va ricordato che, secondo la LEspr, *"nella stima del valore venale si deve tener conto della possibilità di un miglior uso del fondo"* (art. 12 cpv. 1).

A loro volta i proprietari del fondo hanno fatto valutare il suo valore. Il perito da essi incaricato l'ha stimato fra **9.8 e 10 Mio di CHF**.

E' da notare che entrambi i periti sono operatori riconosciuti nel settore, essendo tutt'ora quello incaricato dal Municipio, ed essendo stato fino a pochi anni fa quello incaricato dai proprietari, periti del Tribunale di espropriazione.

E', quindi, indubbio che le loro stime, pur nella loro variabilità, forniscono, nel loro complesso, elementi di valutazione affidabili.

Il Municipio ha dedotto dalla valutazione (inferiore) operata dal perito da esso incaricato una stima degli oneri finanziari relativi al solo acquisto variante fra CHF 220'000.- e CHF 340'000.- annui, importi che corrispondono ad essi soli ad un aumento del 0.5 risp. 0.8% della pressione fiscale, e che non considerano comunque gli investimenti necessari per la sistemazione del parco e i costi annuali per la manutenzione corrente.

Tali oneri (investimento e gestione corrente) non sono contemplati né nel piano delle opere prioritarie effettivamente programmate (ove è classificato con priorità 3), né nel piano finanziario.

E' indubbio che questo elemento non era noto, e in ogni caso **non è stato in alcun modo considerato** al momento non solo della presentazione della mozione, ma tanto meno al momento della raccolta delle firme a sostegno della nota petizione che l'ha preceduta. Alcuni consiglieri comunali del nostro gruppo, che pur avevano firmato la petizione, una volta messi a conoscenza di tale - fondamentale - elemento, hanno ritirato il sostegno alla mozione. E vi è da presumere che ciò possa valere anche per - numerosi - altri firmatari della medesima; per cui il numero delle firme raccolte non costituisce, secondo i sottoscritti, un elemento di valutazione affidabile e quindi determinante.

Assenza di un oggettivo bisogno di acquisire il fondo a scopo di verde-svago

A maggior ragione ancora alla luce dell'ingente onere finanziario insito nell'operazione, ma considerando anche le controindicazioni urbanistiche sopra descritte, occorre chiedersi se sia dato un oggettivo bisogno, preponderante, di acquisire il fondo allo scopo indicato.

I sottoscritti concludono, a tale quesito, negativamente; facendo proprie le considerazioni espresse dal Municipio nel proprio rapporto, secondo cui *"non ci troviamo ... in presenza di una metropoli dove occorre percorrere diverse decine di chilometri prima di raggiungere delle aree verdi tranquille per lo svago. In questo senso i parchi di Mendrisio sono le aree verdi del Monte Generoso e del Monte San Giorgio, ben visibili ad ogni punto della città e facilmente raggiungibili anche a piedi in una manciata di minuti. Sempre in una manciata di minuti dalle abitazioni del borgo - e a maggior ragione per i nuovi quartieri - sono raggiungibili dei percorsi pedonali o delle passeggiate nel verde, un percorso vita, diversi parchi giochi attrezzati e delle aree destinate alle pratiche sportive e le piscine. Per chi si muove in bicicletta, questa lista di percorsi e destinazioni si espande ulteriormente integrando anche le rive del Ceresio e gli argini del fiume Laveggio (da valorizzare). Dimenticando l'automobile e pensando di aggiungere anche solo qualche modesto tragitto con l'attuale rete dei trasporti pubblici le aree verdi facilmente raggiungibili si allargano ulteriormente. A questo proposito basterebbe dare un'occhiata alle cartine con i percorsi più semplici suggeriti dall'Ente del turismo e più ancora con la rete di percorsi escursionistici"*.

Non bisogna peraltro dimenticare che l'attuale parco misura già oltre 12'000 mq; e che, per limitarci alle aree verdi di ampia estensione, nelle sue vicinanze si contano per esempio l'area di Casvegno (per complessivi oltre 8'000 mq, fra campo di calcio e parco giochi), quella del "Liceo" (per complessivi quasi altri 8'000 mq, fra prato, campo da basket e parco per pista biciclette), ecc..

Se ne deve, oggettivamente, concludere che **non sussiste un reale bisogno, tanto meno preponderante**, di acquisire anche l'area del fondo in esame per garantire alla popolazione le opportune aree verdi di svago.

Semmai, e anche su questo punto i sottoscritti aderiscono alle considerazioni espresse dal Municipio, occorre piuttosto destinare ulteriori mezzi (ma notevolmente inferiori) per apportare *"possibili potenziamenti o miglioramenti"* alle citate aree e infrastrutture già esistenti e disponibili, *"quali ad esempio panchine e tavoli per dei punti dove effettuare pic-nic, fontane e servizi igienici pubblici, stalli per biciclette e simili"* (come già fatto, per esempio, con il MM 38/2010 del 23.03.2010 concernente la richiesta di un credito quadro di CHF 350'000.- per la sistemazione e realizzazione di parchi giochi nella Città di Mendrisio, approvato dal Consiglio comunale nella seduta del 21.07.2010).

L'attuale contesto aggregativo

Pare opportuno pure ricordare che la mozione in esame era stata presentata **prima della nascita della nuova Città di Mendrisio**.

Con l'attuazione della prima tappa aggregativa, il quadro di riferimento, e non solo per la valutazione degli investimenti, è quindi sostanzialmente mutato.

Il Piano finanziario ed economico 2009-2016 della nuova Città di Mendrisio (vedi MM 25/2009 del 22.12.2009) contempla, nel piano del conto degli investimenti, investimenti per opere già votate e *"opere definite quali priorità 1 e 2"* (nelle quali non rientra l'importo per l'acquisto del fondo in esame), ovvero *"giudicate indispensabili per la corretta manutenzione e conservazione del patrimonio comunale"* risp. *"giudicate prioritarie per lo sviluppo della città"*, per complessivi **113.2 Mio di CHF** (pagg. 16-17).

Ai sottoscritti pare evidente che un ulteriore aggravio in investimenti non può giustificarsi per interventi che, come quello richiesto nella mozione, non rivestono un **oggettivo carattere di necessità**. Anche perché un aggravio della portata del presente 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.

Non si dimentichi inoltre l'attualmente pendente processo per l'attuazione della seconda tappa aggregativa; tappa che comporterà a sua volta ingenti investimenti ed oneri di gestione corrente, e che, se attuata, totalmente o parzialmente, rischia come noto, a dipendenza della nota scellerata decisione del Consiglio di Stato uscente di non assegnare alcun aiuto finanziario al progetto, di porre seri problemi di equilibrio finanziario.

Infine, sempre in questo contesto, non pare ai sottoscritti 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 non fare che alcuni esempi più recenti: Piazzale alla Valle, stabile ex Filanda, stabile ex Jelmoli, ecc.; per non parlare della prossima realizzazione del nuovo CPI, della nuova piazza del Ponte, ecc.).

Conclusioni

Per tutti i motivi sopra esposti i sottoscritti propongono pertanto al Consiglio comunale di respingere la mozione.

Luca Beretta Piccoli, relatore
Flavio Foletti, Fabrizio Poma

Mendrisio, 21.03.2011.