



---

**Ris.mun. 5333 del 5 dicembre 2017**

6 dicembre 2017

## **Rapporto preliminare del Municipio** sulla mozione presentata in data 29 settembre 2017 dal Consigliere comunale Tiziano Fontana sul tema “Salvaguardiamo due quartieri storici di Mendrisio”

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

Ai sensi dell'art. 67 cpv. 2 lett. a LOC, il Municipio deve trasmettere il proprio preavviso sulla mozione citata, presentata in data 29 settembre 2017 e demandata per esame alla Commissione della Pianificazione, in occasione della seduta di Consiglio comunale del 9 ottobre 2017.

Il Municipio ha demandato la mozione al Dicastero Pianificazione, per esame e preavviso.

Il citato Dicastero, in data 28 novembre 2017 ha rilasciato il proprio preavviso evidenziando quanto segue.

### **Sintesi della mozione**

Le motivazioni principali della mozione sono le mutate condizioni dell'economia, che spingono gli investitori ad operare nel mercato immobiliare anziché in altri settori, in quanto quest'ultimi non riescono più a garantire una sufficiente rendita. Ciò creerebbe speculazione edilizia, con crescenti abitazioni vuote e 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. Tale situazione sarebbe possibile in quanto il PR attuale non riuscirebbe a tutelare sufficientemente questi comparti.

## **Richieste della mozione**

Il Municipio di Mendrisio è invitato a:

- 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 e che siano di conseguenza istituite le misure di salvaguardia secondo la legge sulla protezione dei beni culturali (LBC).

## **Considerazioni del Municipio:**

1. *Mutate condizioni dell'economia che generano speculazione edilizia.*

L'aumento degli investimenti nel mercato immobiliare non è da ricondurre unicamente agli investimenti in borsa che non rendono a sufficienza, ma piuttosto alle condizioni favorevoli legate ai tassi d'interesse ipotecari applicati dalle banche relativamente bassi.

Si ritiene che tale situazione non possa perdurare e che il mercato si autoregolerà nei prossimi anni.

2. *Presunto sovradimensionamento del Piano regolatore di Mendrisio e dei suoi quartieri.*

Nel 2016 il Municipio ha allestito il compendio sullo stato dell'urbanizzazione e lo ha trasmesso al Cantone. I dati contenuti nel compendio sono stati analizzati e considerati assieme a quelli degli altri Comuni per allestire le proposte di modifica delle schede del Piano direttore messe in consultazione recentemente. I criteri e i parametri utilizzati dal Cantone per definire la contenibilità delle differenti zone (per esempio quanta superficie considerare per terreni già edificati) non sono però stati comunicati ai Comuni. Il Cantone chiede inoltre a tutti i Comuni nuovamente di verificare lo stato di contenibilità dei singoli PR in relazione alla crescita auspicata secondo i parametri che dovrà fornire. Tale verifica dovrà essere effettuata entro 1 anno dall'approvazione delle schede.

Il Municipio ritiene che in mancanza di questo approfondimento è prematuro pronunciarsi circa la correttezza del dimensionamento del Piano regolatore sia di Mendrisio, sia degli altri quartieri.

Si evidenzia inoltre che la strategia per definire quali sono le zone da densificare e quelle da dezonare è affrontata nell'ambito del Piano Direttore comunale in fase di studio.

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

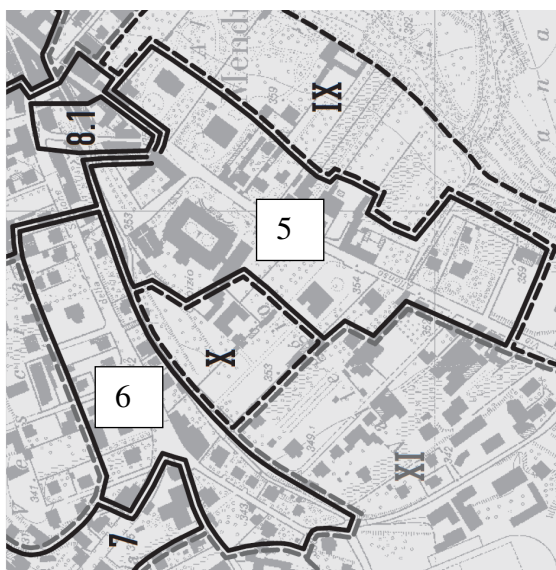
Una zona di pianificazione serve generalmente a salvaguardare le aree considerate strategiche da interventi edificatori che ne potrebbero compromettere le potenzialità di sviluppo e più precisamente laddove si presentano delle incongruenze fra gli obiettivi di ordine superiore (PD e PAM) e le normative di PR in vigore. Secondo gli artt. 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.

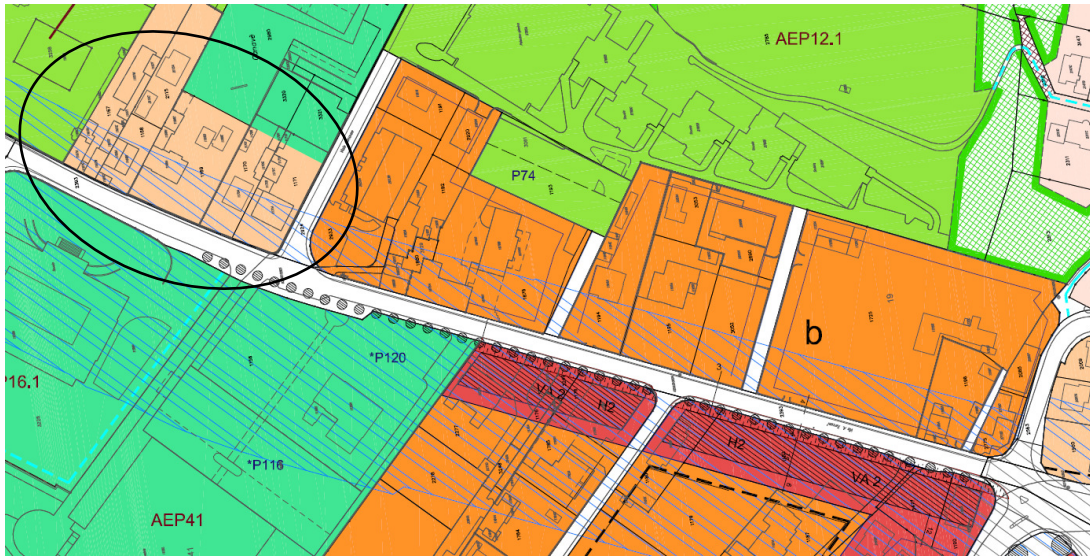
Riguardo l'ISOS, si rammenta che le raccomandazioni concernenti la presa in considerazione degli inventari federali (tra cui l'ISOS) secondo l'articolo 5 LPN nei piani direttori e nei piani regolatori, emanate il 15 novembre 2012 dalla Confederazione, i Cantoni e i Comuni hanno il dovere di tenere conto 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.

Il Municipio ritiene che la richiesta non pondera adeguatamente i diritti dei privati cittadini. Si ritiene che prima di intraprendere una variante pianificatoria e/o istituire una zona di pianificazione bisogna ponderare l'interesse pubblico con l'interesse privato ed avere la garanzia di poter sostenere finanziariamente tale variante. Senza questi presupposti l'istituzione di una zona di pianificazione non sarebbe adeguata in quanto non ci sarebbero le basi legali per limitare, seppur temporaneamente, il diritto di un privato.

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

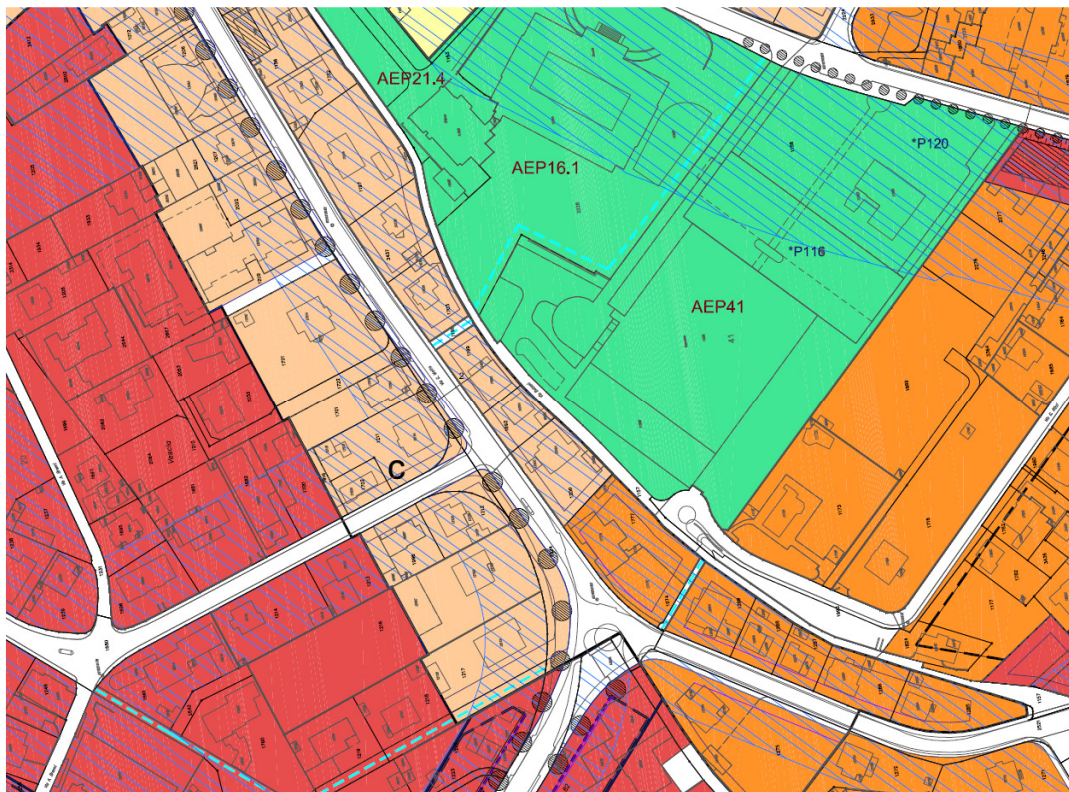


ISOS: Comparti 5 (Via Turconi) e 6 (Via Motta e Via Franchini) oggetto della mozione



PR: Comparto di Via Turconi

Le ville del 900 presenti nel comparto di Via Turconi (evidenziate nel cerchio), inserite nel Piano particolareggiato di Villa Argentina (PPVA) approvato dal Consiglio di Stato il 28.03.2017, godono già di una protezione normativa e non possono essere abbattute.



PR: Comparto di Via Motta e Via Franchini

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). Quasi tutti i mappali dove si trovano le ville presentano una superficie ridotta, sulla quale non è possibile un'edificazione maggiore rispetto a quella già esistente (la superficie utile lorda concessa risulta spesso già esaurita).

Il Municipio ritiene che la richiesta di tutelare i comparti 5 e 6 nel loro complesso sia troppo generica, in quanto parte degli edifici presenti non possiedono i criteri per essere tutelati non essendo ville dell'800 o del 900, mentre quelle presenti nel comparto 5 sono già tutelate normativamente dal Piano Particolareggiato di Villa Argentina.

#### 5. *Strumenti legali a disposizione del Municipio*

Il Municipio può esprimersi anche su progetti conformi a PR che non tutelano sufficientemente le preesistenze meritevoli di salvaguardia, pur non essendo quest'ultime tutelate quali Beni Culturali di interesse locale (BCL).

Si ricorda infatti che recentemente nel preavviso per le condizioni di licenza delle domande di costruzione sui mappali n. 1777 RFD (ex-garage Malacrida) e n. 1721 RFD, il Cantone ha evidenziato la facoltà del Municipio di potersi avvalere degli strumenti di salvaguardia della pianificazione (artt. 56 ss. Lst) o della decisione sospensiva (art. 62 Lst) per sospendere l'edificazione nel caso in cui ritenesse che i progetti fossero in contrasto con l'ISOS. In entrambe le occasioni sono stati dati i suggerimenti necessari agli istanti e ai progettisti per procedere in modo da tutelare il comparto.

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

Si ricorda che la proposta di modifica della legge sui Beni Culturali, posta recentemente in consultazione ai Comuni, per i Beni Culturali di interesse locale prevede i seguenti punti:

- Procedura d'iscrizione per i BCL:

Il CdS (UBC) allestisce un censimento di tutti gli oggetti meritevoli e lo aggiorna costantemente. Il Comune incarica un consulente che verifica le informazioni del censimento e, se del caso, le corregge o le completa; in seguito identifica ed elenca gli oggetti presenti nel Comune, con una graduatoria suddivisa per tipologie o epoche. Il Municipio sceglie gli oggetti e trasmette al DT la proposta relativa ai BCL da proteggere. Il DT si esprime con Esame preliminare, dopodiché si può continuare con la procedura di adozione del PR (informazione pubblica, adozione del Consiglio Comunale e approvazione del Consiglio di Stato).

- Contributi per i BCL:

Il Comune dovrà dare un contributo massimo del 50% per la conservazione e per la manutenzione regolare, mentre il Cantone potrà dare contributo massimo del 25% per la conservazione.

A titolo informativo, si ricorda inoltre che la giurisprudenza indica che l'ente pubblico è tenuto a risarcire espropri materiali che implicano una diminuzione di più di 1/3 del valore della proprietà privata.

Come già segnalato ai punti 3 e 4, il Municipio ritiene che la richiesta sia troppo generica e che non considera sufficientemente né gli interessi privati presenti, né le conseguenze economiche per l'ente pubblico.

## **Conclusione**

Il Municipio riconosce il valore architettonico, paesaggistico e culturale delle ville dell'800 e 900 presenti sul proprio territorio, tuttavia ritiene che le richieste della mozione vadano ben oltre l'obiettivo dichiarato di tutela sopraindicata.

La scelta degli edifici che andranno tutelati come BCL dovrà avvenire secondo la procedura indicata nel modello di legge proposto dal Cantone. Solo tramite quest'ultima potrà essere valutata la scelta degli edifici che saranno tutelati su tutto il territorio e non solo in due comparti di un quartiere, così come potranno essere ponderati in modo democratico tutti gli interessi in gioco.

Lo strumento della zona di pianificazione potrà entrare in considerazione quando saranno verificate e completate le informazioni del censimento e quindi elencati gli oggetti presenti che potrebbero essere tutelati. Essa dovrà, pertanto, considerare esclusivamente gli oggetti interessati ponendosi a "macchia di leopardo" e non coinvolgere in modo generico interi comparti.

Si evidenzia che il tema della tutela degli edifici storici sarà affrontato anche nell'ambito della stesura del Piano Direttore comunale in corso.

Fatte le precedenti considerazioni, il Municipio chiede di respingere integralmente la mozione.

Con distinta stima.

### **Per il Municipio**

Lic. oec. HSG Carlo Croci  
Sindaco

Lic. rer. pol. Massimo Demenga  
Segretario