

# Comune di Mendrisio

---

## **Rapporto di minoranza della Commissione della pianificazione**

11 aprile 2018 (aggiornato 12 luglio 2018)

Sulla Mozione 11 ottobre 2016 «**Pianificare Piazza del Ponte rispettando il contesto di elevato valore storico-culturale**», presentata dai consiglieri comunali Tiziano Fontana, Claudia Crivelli Barella, Daniela Carrara e Andrea Stephani, i Verdi.

Egregio Signor Presidente,  
Signore Consigliere e Signori Consiglieri comunali,

tramite il presente rapporto commissionale si chiede di sostenere la mozione così come presentata poiché il cuore del nucleo storico di Mendrisio ha subito troppi interventi che hanno snaturato la sua struttura urbana secolare, ai quali si deve cercare di porre rimedio, nei limiti di quanto oggi possibile, con una visione urbanistica rispettosa della monumentalità del contesto storico.

### **1. Lavori commissionali**

I lavori commissionali si sono protratti a lungo a causa anche di un disguido amministrativo in merito alla consegna del rapporto commissionale dell'11 maggio 2017 e dello stralcio del credito di 160'000.- franchi per il concorso concernente la progettazione della Piazza del Ponte dal MM n. 101/2016 (credito di 650'000.- franchi per la demolizione dello stabile ex-Jelmoli), deciso durante la seduta del 15.5.2017 dalla maggioranza del CC.

La Commissione ha discusso la mozione durante le riunioni del 12 gennaio, 16 febbraio, 16 marzo, 6 aprile, 11 maggio, 8 giugno, 16 novembre e 18 dicembre (per una comunicazione in coda alla riunione congiunta COP e CdP) 2017; 22 febbraio, 12 aprile, 24 maggio e 12 luglio 2018.

Durante la riunione del 12 gennaio è stato sentito il primo firmatario della mozione, si sono discussi i contenuti del *Rapporto preliminare* 21 dicembre 2016 del Municipio e sono state formulate diverse domande all'attenzione del Municipio, che ha risposto in data 8.2.2017. In data 16 febbraio 2017 la Commissione ha incontrato il Capo Dicastero P. Calderari e il direttore dell'UTC M. Raggi.

Il 6 aprile 2017 la Commissione ha deciso di redigere un solo rapporto, definito dal rappresentante del gruppo dei Verdi "di compromesso"; in data 11 maggio 2017 tutti i commissari presenti alla riunione hanno condiviso la

bozza di rapporto presentata dal relatore Nadir Sutter, sottoscritta dal rappresentante dei Verdi "con riserva" per le motivazioni espresse nelle riunioni precedenti (estrema genericità del *Rapporto preliminare* del Municipio che non fornisce alcuna indicazione sull'indirizzo da dare alla pianificazione dell'area oggetto della mozione).

In data 16 novembre la Commissione ha trattato la lettera del Municipio trasmessa in data 13.10.2017 intesa a comunicare come i contenuti del rapporto commissionale, consegnato firmato in Segreteria solamente in data 2.10.2017 (ma a detta del relatore Nadir Sutter trasmesso alla Segreteria comunale subito dopo la riunione commissionale dell'11 maggio), non risultavano più coerenti con la risoluzione presa dal Consiglio comunale durante la seduta del 15.5.2017 tramite la quale la maggioranza del CC ha approvato il MM n. 101/2016 concernente il credito di 650'000.- franchi per la demolizione dello stabile ex-Jelmoli stralciando però il credito di 160'000.- franchi per il concorso concernente la progettazione della Piazza del Ponte. La Commissione ha scritto per il tramite del Presidente Nadir Sutter una lettera al Municipio per chiedere chiarimenti in merito alla validità del *Rapporto preliminare*. A margine della riunione congiunta COP e CdP del 18 dicembre la Commissione ha appreso che il Municipio avrebbe trasmesso un complemento al *Rapporto preliminare* all'inizio del 2018.

Durante la riunione del 22 febbraio 2018 la Commissione ha trattato il *Complemento al Rapporto preliminare* 9.1.2018 del Municipio; il rappresentante dei Verdi ha constatato che non vi erano nuovi elementi e contenuti rispetto al *Rapporto preliminare* originario del 20.12.2016 e che inoltre, come già detto durante la riunione commissionale del 16 novembre, non vi erano più le premesse per sottoscrivere un rapporto commissionale unico visto che la maggioranza del CC aveva votato l'emendamento sul MM 101/2016, successivamente all'approvazione del rapporto "di compromesso".

## **2. Il Rapporto preliminare del Municipio del 20.12.2016 e il Complemento al R.p. 9.1.2018**

Nel *Rapporto preliminare* del 21 dicembre 2016 il Municipio scrive che:  
«(...) Con l'imminente demolizione dell'ex-Jelmoli e della sistemazione della Piazza, il Municipio intende dare subito una risposta alle richieste dei propri cittadini. Si evidenzia che il rilascio della licenza edilizia per la demolizione dell'ex-Jelmoli è stato possibile in quanto già conforme alla base giuridica data dal PR vigente. La nuova Piazza potrà quindi essere realizzata senza dover attendere i tempi per l'approvazione di una nuova variante pianificatoria. L'opportunità di procedere subito all'abbattimento dell'ex-Jelmoli darà la possibilità concreta di poter vedere subito la nuova spazialità della Piazza, mentre il concorso sarà l'occasione per progettare il "vuoto" e dare una risposta alle preoccupazioni dell'UBC.  
*Conclusioni*

*Fatte le precedenti considerazioni, il Municipio chiede di accogliere la mozione nei suoi principi. Il consolidamento degli stessi, così come la variante pianificatoria, saranno intrapresi non appena sarà noto l'esito del concorso di architettura per la sistemazione della Piazza».*

*Nel Complemento al rapporto preliminare del Municipio del 9 gennaio 2018 si legge che: «si ribadisce che il Municipio è ancora convinto che prima di procedere con una variante pianificatoria, che dia le basi per la realizzazione definitiva di Piazza del Ponte, si debbano avere tutti gli elementi necessari per determinarne i contenuti. Solo dopo un concorso urbanistico potranno essere acquisite e valutate le diverse visioni sulle quali impostare la pianificazione, mentre gli approfondimenti storici/urbanistici degli edifici di contorno della nuova grande Piazza, permetteranno di considerare in modo serio e completo i principi proposti dalla mozione.*

*Il Municipio ritiene pertanto che i principi della mozione siano validi, ma che la loro attuazione debba inderogabilmente passare attraverso un serio approfondimento di tutti gli aspetti urbanistici, architettonici e storici con l'ausilio di specialisti, come avvenuto per l'elaborazione dello stesso Piano di Protezione del Nucleo Storico (PPCS).*

*Si coglie l'occasione per anticipare che il Messaggio al Consiglio Comunale per la richiesta del credito necessario per la procedura di concorso per la sistemazione di Piazza del Ponte e l'elaborazione della variante, verranno riproposti quanto prima».*

Durante la seduta del 12 gennaio 2017 il rappresentate dei Verdi ha chiesto al Municipio, per chiarire alcuni punti del suo *Rapporto preliminare*, cosa intendesse per «*accogliere la mozione nei suoi principi*» e quali "vincoli saranno posti nell'allestimento del concorso di architettura": l'Esecutivo ha risposto alla prima domanda indicando «*il principio di non edificare la Piazza, a tale proposito l'Esecutivo è pronto a proporre al Consiglio comunale un'apposita variante di PR*» e alla seconda «*non è ancora chiaro quali saranno i limiti posti al bando di concorso. Si ribadisce che eventuali idee scaturite dal concorso potrebbero portare in seguito ad una modifica del PR (vedi risposta 16)*».

Si prende atto che il Municipio nel *Rapporto preliminare* del 2016 parla di «*concorso di architettura per la sistemazione della Piazza*» mentre nel *Complemento al Rapporto preliminare* parla di «*un concorso urbanistico*»: i due concetti presuppongono due prospettive differenti di approccio. La leggerezza o confusione nell'usarli desta preoccupazione.

Ancora più preoccupante è il fatto che stando alla risposta del Municipio non vi è chiarezza sui limiti da dare al bando di concorso.

Ora, questi ultimi dovrebbero essere ormai evidenti poiché:

1) espressi con estrema chiarezza nella petizione "Per una Piazza del Ponte degna del suo nome" del novembre 2007, sottoscritta da più di 3'000 persone, che chiedeva in particolare: «*all'autorità comunale di farsi promotrice di un progetto di riqualifica di Piazza del Ponte che tenga in giusta considerazione le preesistenze storico-architettoniche. I sottoscritti firmatari chiedono pertanto al Comune di acquistare l'immobile ex Jelmoli e di*

provvedere alla sua demolizione, al fine di destinare l'intero sedime (attuale area destinata a posteggio e quella sulla quale sorge l'edificio in questione) alla creazione di uno spazio di incontro e di aggregazione capace nel contempo di valorizzare i beni culturali circostanti»;

2) ribaditi dal Comitato per una vera Piazza del Ponte che ha promosso il referendum nel marzo 2016;

3) desumibili da documenti ufficiali di esperti, come si dirà al p.to 3 segg.

Di conseguenza, a seguito anche dell'esito del referendum, dovrebbe essere completamente accantonato l'approccio "urbanistico-architettonico" posto a fondamento della variante di cui al MM 75 voluto dal Municipio e dal Collegio di esperti. Per chiarezza riproponiamo alcuni stralci tratti dal Rapporto di pianificazione di quel messaggio: *«nel corso del 2009-2010 il Municipio di Mendrisio ha indetto una progettazione-test (...) per richiedere ad alcuni specialisti l'elaborazione di una visione urbanistica per la riqualifica dell'intero comparto di Piazza del Ponte. L'obiettivo principale era ottenere delle indicazioni progettuali per la sistemazione urbanistica di Piazza del Ponte e degli spazi adiacenti, con lo scopo di ricucire il nucleo di Mendrisio e di ridare "dignità urbanistica" all'intero comparto. (...) Il Collegio di esperti chiamato a valutare i progetti ha reputato che il concetto proposto dal gruppo condotto dallo studio di architettura Sergison Bates fosse quello in grado di dare complessivamente le risposte più convincenti sulle modalità con cui affrontare lo sviluppo urbanistico di tutto il comparto attorno a Piazza del Ponte, soprattutto per la forza della sua impostazione generale, caratterizzato dalla ricucitura del nucleo attraverso degli interventi in grado di contribuire in modo determinante a definire l'identità del Comune di Mendrisio per gli anni a venire. (...) Il Municipio di Mendrisio, con l'intento di passare quanto prima alla fase realizzativa per la sistemazione di Piazza del Ponte, ha accolto i suggerimenti del Collegio di esperti, incaricando lo studio Sergison Bates di approfondire la proposta con lo scopo di calibrare la volumetria, l'altezza e il rapporto del nuovo edificio con le preesistenze, in particolare con gli edifici che rivestono un'importanza storico-culturale».*

Fondare la variante di cui al MM 75 sulla giustificazione di tipo "architettonico" di *«insediare un edificio emergente dal forte carattere rappresentativo»* è risultato un errore urbanistico.



La torre del progetto Sergison Bates e il contesto architettonico preesistente.

Riteniamo quindi necessario impostare una variante pianificatoria che ristabilisca i confini del nucleo in modo coerente con le preesistenze storico-

artistiche le quali devono essere poste gerarchicamente in posizione predominante rispetto a qualsiasi proposta di sistemazione dell'area in questione.

### **3. La mozione**

La mozione chiede di modificare il perimetro del Piano particolareggiato di protezione del centro storico (PPCS) suggerendo di estenderlo a undici fondi; a sei di questi – di proprietà comunale – si suggerisce pure di porre un vincolo quale zona attrezzature pubbliche (AP) con destinazione piazza/area di svago di interesse pubblico. Più precisamente:

«a) inserire nel Piano particolareggiato di protezione del centro storico i mappali che sono affacciati su Piazza del Ponte, tra i quali suggeriamo: 870 (monumento a Lavizzari), 766 (strada), 768 (piazza del Ponte), 767 (ex stabile Jelmoli), 2863 (passaggio pedonale), 759, 760 (integralmente), 3039 (giardino pubblico), 1063 (casa Lavizzari), 2632 (casa) e 1062 (casa Baroffio), togliendoli di conseguenza dal "comparto speciale Piazza del Ponte" che li pone in zona R5;

b) porre un vincolo quale zona attrezzature pubbliche (AP) con destinazione piazza/area di svago di interesse pubblico a diversi fondi, tra i quali suggeriamo i mappali: 766 (strada), 767 (ex stabile Jelmoli), 768 (piazza del Ponte), 870 (monumento a Lavizzari), 2863 (passaggio pedonale), 3039 (parco giochi) di proprietà comunale».

La mozione trova origine dall'approfondimento di vari documenti puntuali riferiti a Mendrisio e generali riferiti ai nuclei e alle città storiche, tra i quali: *Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere* ISOS; *Perimetro di rispetto* cantonale PRisp 1300 Complesso dei beni culturali all'interno del nucleo storico di Mendrisio; *Principi per la tutela dei monumenti storici* della Commissione federale dei monumenti storici; *Carta di Washington* e altri documenti. Essa si fonda su un approccio storico-urbanistico confacente al valore culturale del centro storico di Mendrisio e che trova la sua giustificazione nei fondamenti teorici dell'urbanistica moderna, sviluppatasi contemporaneamente all'elaborazione dei principi e delle carte internazionali riconosciute dall'UNESCO in materia di tutela dei centri storici. La vera modernità implica il rispetto del contesto architettonico e paesaggistico antico e delle preesistenze.

Prima di soffermarci sui documenti sopra citati per comprendere le proposte avanzate dalla mozione è bene richiamare alcuni elementi storici dello sviluppo urbanistico del nucleo di Mendrisio. Ripropongo parte del contenuto del *Rapporto di minoranza 10 marzo 2016* che ho redatto sul MM 75 Variante PR Mendrisio – Comparto speciale "e" Piazza del Ponte.

### **L'evoluzione storica della Piazza del Ponte**

Non è possibile pensare di pianificare un luogo, in special modo Piazza del Ponte, senza ripercorrerne brevemente la sua evoluzione storica recente, che

sola ci permette di capire come avvicinarsi a una parte del nucleo stravolta dalla "modernità" novecentesca.

«Borgo e Corso Bello [le due componenti del nucleo storico] si affrontavano con i loro margini rispettivamente meridionale e settentrionale, attraverso l'intaglio vallivo, congiungendosi in corrispondenza della Piazza del Ponte. Qui confluivano i principali percorsi di collegamento con i vicini insediamenti. Il ponte, il corso d'acqua, la posizione elevata della chiesa parrocchiale (2.0.1) formavano un ambiente spazialmente eccezionale ancora all'inizio del secolo XX» (Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere).

Osservando la mappa Prada (1883/1884) si constata che la Piazza del Ponte storica e secolare era ubicata a qualche decina di metri dallo spazio che oggi è definito tale; essa aveva una ragguardevole dimensione tenuto conto del contesto in cui si inseriva: il nucleo storico di Mendrisio e il ponte che copriva il fiume Moree sul quale confluivano le tre strade provenienti da Riva San Vitale-Capolago, dalla Valle di Muggio e da Chiasso.



Piazza del Ponte: uno spazio urbano caratteristico dei nuclei storici  
(Archivio Storico Mendrisio – Mappa Prada - 1883/1884)

Per meglio comprendere questo aspetto lasciamo alla storica dell'arte Anastasia Gilardi descrivere l'evoluzione di questa parte di nucleo: «*in realtà a Mendrisio il ponte che dà il nome alla piazza centrale non esiste: per sei secoli documentati della nostra storia è stato il cuore del borgo, poi, bruscamente, intorno al 1960 un colpo di spugna in nome del traffico motorizzato cancella la principale caratteristica distintiva di questo nucleo.*

*(...) In sostanza il nucleo dovette avere da sempre una forma difficilmente descrivibile e irregolare, ma incentrata grossomodo su tre percorsi: la strada che saliva da Chiasso, quella che arrivava da Lugano e il passaggio serpeggiante verso il monte nella valle del Moree: tutte convergevano nel punto di attraversamento del torrente. Ecco perché qui il ponte divenne una piazza: non era solo un passaggio in due direzioni, ma anche l'innesto di una terza; il tutto in coincidenza non casuale con la fonte d'energia dell'acqua (mulini, cartiere, folle e poi filande e ferriere sorsero sul Moree) e ben sorvegliato dall'infittirsi delle fortificazioni.*

*Con uno di quei colpi di genio che i nostri antenati avevano senza farne pubblicità individuale o vanto e solo in forza dell'applicazione di un solidissimo buon senso, il ponte si allargò e divenne piazza, oltretutto a "due livelli", dato che, almeno sicuramente dal XVI secolo, sotto l'arco trovano ospitalità non solo le cantine e i depositi delle case sottostanti, ma anche un'osteria.*

*Un'altra caratteristica distingueva questo "cuore" del nucleo: la presenza del verde. Nell'alveo del torrente pare crescessero cespugli e piante, non diversamente da come si vede ancor ora nell'unico tratto scoperto accanto alla vecchia filanda; inoltre la riva scoscesa di San Sisinio era ben più fittamente alberata di com'è ora, mentre il palazzo Rusca aveva un giardino pensile sul fiume [vedi cartolina a pagina 9], dove oggi c'è la Posta; infine in luogo della scalinata e della parrocchiale c'erano i giardini che davano il nome a tutta la contrada, come si legge sulla targa dipinta sull'angolo di palazzo Torriani.*

*Sotto questi giardini, proprio dove oggi ci sono le piante della piazza, trovarono luogo gli edifici di almeno due se non tre chiese (barocca e romanica, ma forse anche precedente). Le facciate toccavano lo spigolo della torre, prolungata a formare il campanile. Davanti alla chiesa c'era un breve sagrato a forma di trapezio, con il lato più corto verso l'angolo di palazzo Torriani e l'imbocco di via San Damiano; era in pendenza – un poco meno di come è ancora questo tratto davanti alla casa parrocchiale –, per cui per entrare in chiesa si scendeva per otto gradini.*

*L'antico caseggiato Pasta, poi pasticceria Soldini, sporgeva verso il fianco della chiesa, lasciando una strada relativamente stretta, che confluiva nella piazza del ponte. Quando ingrandirono la chiesa nel XVII secolo, probabilmente occuparono una parte dello spazio prima più vasto, probabilmente proprio dal lato del ponte; il ritrovamento di una tomba sotto il lato destro della scalinata, a ridosso delle antiche case già dei pittori Torriani che fino a poco fa ospitavano la farmacia Ferregutti, lascia credere che qui ci fosse l'antico cimitero, di solito ospitato "dietro" o a fianco della chiesa romanica.*

A partire dal Settecento inizia la costruzione, accanto alle vecchie case medievali compatte e severe, di due o tre palazzi aristocratici e di case borghesi, vivaci ed eleganti, ma non prepotentemente intruse nel tessuto, oppure erette nuovamente ai confini del vecchio abitato: un borgo di incantevole bellezza, più che pomposamente "magnifico"»<sup>1</sup>.

Le immagini che seguono aiutano a comprendere cosa fu Piazza del Ponte e la valle del Moree.



Piazza del Ponte e Moree (Gino Pedroli)  
(tratta dal documento *Proposta progettuale Piazza del Ponte*,  
arch. Edy Radaelli e scenografo Nicola R. Castoldi)

---

<sup>1</sup> Anastasia Gilardi, *Cosa si sa di Piazza del Ponte a Mendrisio*, Il nostro Paese, no. 289 , luglio-settembre 2006.



I giardini pensili di Palazzo Rusca e la piazza con la fontana (ASM)



La valle del Moree con ai due lati il nucleo storico (ASM; Gino Pedroli)

A seguito della demolizione della chiesa barocca avvenuta nel 1870 si creò uno slargo dove fu posto il monumento a Luigi Lavizzari, inaugurato nel 1900, eretto ai piedi della collina che ospita la nuova chiesa parrocchiale. Questo contesto urbano fu radicalmente modificato dopo la Seconda Guerra Mondiale. Nel 1959 il Moree fu incanalato e in seguito l'antica e storica Piazza del Ponte fu cancellata per lasciare spazio alla nuova via Lavizzari e al traffico motorizzato. Come si legge nell'ISOS *«il fatto urbanistico di maggiore rilievo della prima metà del secolo XX, riguardante le superfici a contatto con i nuclei storici, è stata la copertura del piano di scorrimento del Moree, la trasformazione del suo alveo e la colonizzazione edilizia delle sue rive»*.



Edificio Pasta (poi pasticceria Soldini) e il monumento a Luigi Lavizzari (ASM)

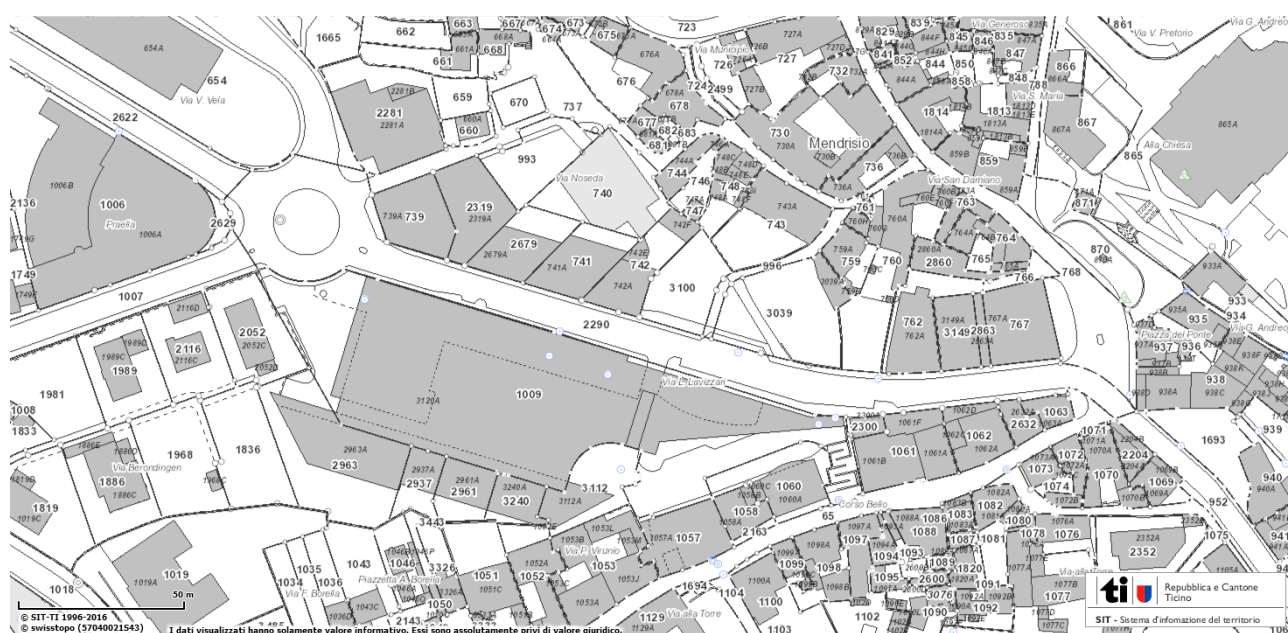
### **Sviluppo urbano (1950 – 1970) e inizio della pianificazione moderna**

I primi atti pianificatori fondati su basi giuridiche moderne risalgono per Mendrisio alla seconda metà degli anni Settanta: le prime decisioni del Consiglio di Stato concernenti l'approvazione del Piano regolatore di Mendrisio sono datate 13.4.1976 e 13.9.1977.

Di fatto, il Piano regolatore, strumento di governo del territorio, fu preceduto dallo sviluppo edilizio conosciuto a partire dagli anni Cinquanta e si limitò a prendere atto delle trasformazioni intervenute nei decenni precedenti, senza sviluppare ipotesi di sviluppo differenti, in particolare per la fascia di territorio circostante il nucleo storico e segnatamente la parte tra Piazza del Ponte e il ponte sopra il Moree di via Vincenzo Vela.

Nella tabella seguente propongo i dati messi a disposizione dall'Ufficio tecnico comunale, riguardanti le costruzioni di nuovi edifici per l'area che ci interessa, riprodotta nella cartina sottostante. Si parte dal fondo mapp. 2281 (su cui sorse lo stabile dove si insediò la Migros, oggi ospita il negozio di articoli sportivi), per giungere fino al fondo 1061 (oggi Credito Svizzero).

Mappale no.	Anno di edificazione stabili
2281	1964
739	1962
2319	1962
2679	1962
741	1971
742	1971
762	1958
3149	1956
767	1956
1061	1950
1062	1956



Mappa della zona (Ufficio cantonale della misurazione)

Dalla tabella che precede si comprende che per il comparto che qui ci interessa vi furono due distinti periodi di edificazione:

- durante gli anni Cinquanta i primi cambiamenti radicali avvennero nell'area più vicina a Piazza del Ponte, coinvolgendo gli stabili esistenti lungo le due sponde del fiume: il Corso Bello vide la trasformazione dei fondi 1061 (dove in seguito si insediò l'Innovazione, oggi Credito Svizzero) e 1062, e la parte opposta vide la demolizione degli edifici storici sui fondi 767, 3149 e il 762 e la loro sostituzione con palazzine moderne, tra cui lo stabile Jelmoli.
- durante gli anni Sessanta furono edificati i palazzi nella parte bassa della valle del Moree: il fondo mapp. 2281 (su cui sorse lo stabile dove si insediò la Migros, oggi ospita un negozio di articoli sportivi), il 739 (oggi sede dell'UBS), 2319 (cinema Plaza) e 2679 (farmacia Lurà oggi Sanavita), lungo la via Lavizzari.

Queste nuove costruzioni, lo sventramento del nucleo, l'incanalamento del Moree, la creazione di via Lavizzari hanno radicalmente mutato la valle del Moree e cancellato l'antica Piazza del Ponte.

Inoltre, attorno al nucleo storico di Mendrisio, dai due lati della valle del Moree, è stata costruita una cintura di edifici moderni di altezza eccessiva, considerato il pendio sul quale sono stati edificati, che di fatto ha circondato il nucleo, nascondendolo alla vista.

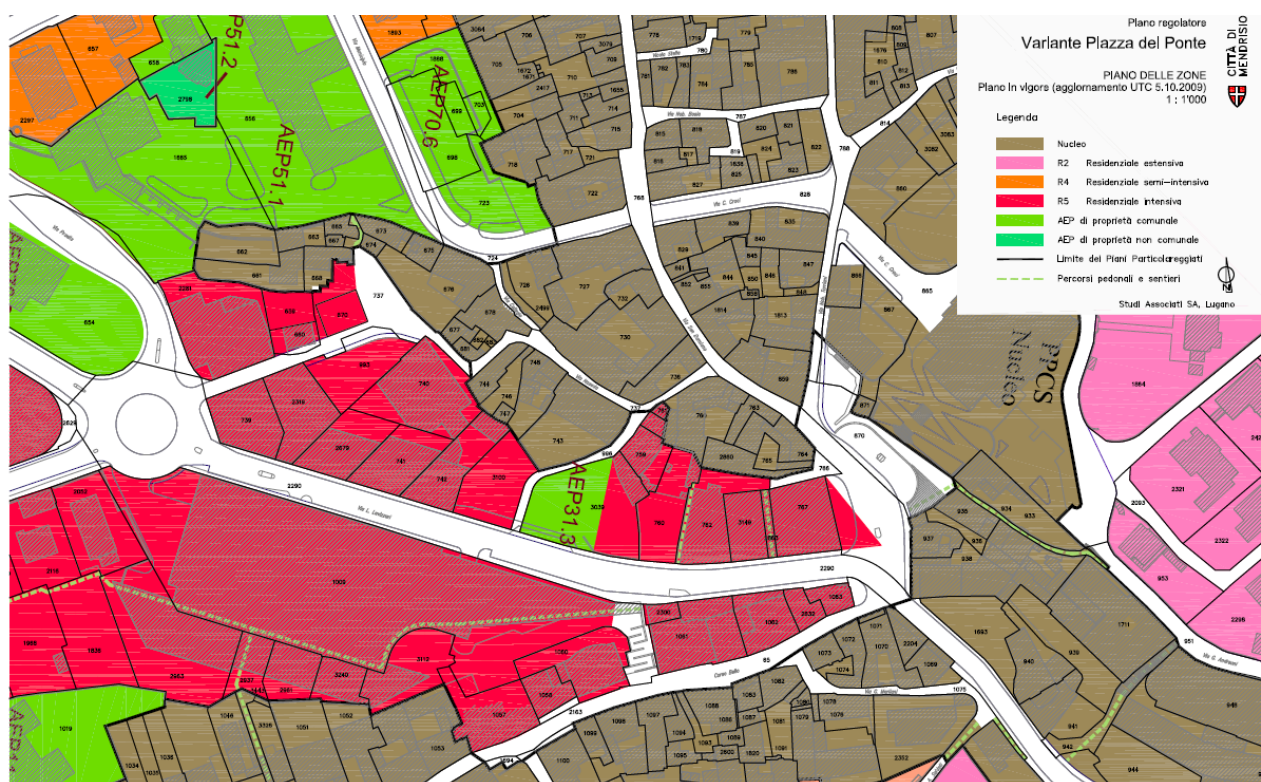
Questi mutamenti e il nuovo volto di questo comparto urbano sono stati codificati nell'azzonamento a Piano regolatore che ha dato il quadro normativo ancora oggi vigente e riprodotto nel Piano delle zone.

Dal piano delle zone si constata che vi è una sorta di cuneo rosso (zona edificabile R5) che si insinua all'interno del nucleo storico (zona in marrone).

Questo sconsiderato azzonamento pone due problemi di tipo urbanistico: uno riferito al territorio posto a valle del nucleo, che coinvolge tutti i fondi esistenti lungo l'odierna via Lavizzari; l'altro riferito al nucleo storico.

Il primo problema è dato dallo spazio a valle del nucleo: riteniamo che aver posto in zona R5 tutta la fascia di territorio ai piedi del nucleo storico (quest'ultimo inteso come spazio urbano che da Corso Bello arriva a via San Damiano/via Nosedà al piazzale del Municipio) costituisca un errore pianificatorio e urbanistico poiché toglie respiro spaziale al nucleo e non si adatta alla conformazione del terreno.

Il secondo problema è dato dal fatto che l'azzonamento con il compenetrarsi di zona residenziale R5 e nucleo storico ha posto elementi che appartengono storicamente al nucleo – penso alla casa dove nacque Luigi Lavizzari – in zona R5 e non nel nucleo. Medesima cosa è avvenuta per l'edificio che porta sulla facciata la targa commemorativa dedicata al Baroffio.



Piano delle zone: in marrone il nucleo; in rosso zona R5 residenziale intensiva.

Una meditata variante pianificatoria dovrebbe ripensare questa situazione e porvi rimedio, inserendo in zona nucleo storico almeno questi due fondi del Corso Bello. Oltretutto, il comparto speciale "e" incuneandosi all'interno del nucleo storico porta nel cuore del borgo parametri edificatori che nulla hanno a che vedere con le caratteristiche costruttive del nucleo (volumi e altezze). Questo quadro pianificatorio, risultato di una mentalità di sfruttamento intensivo del territorio e semplice fotografia dello sviluppo edilizio intervenuto negli anni Cinquanta e Sessanta del Novecento, non dovrebbe più essere riproposto da una variante elaborata nel Duemila.

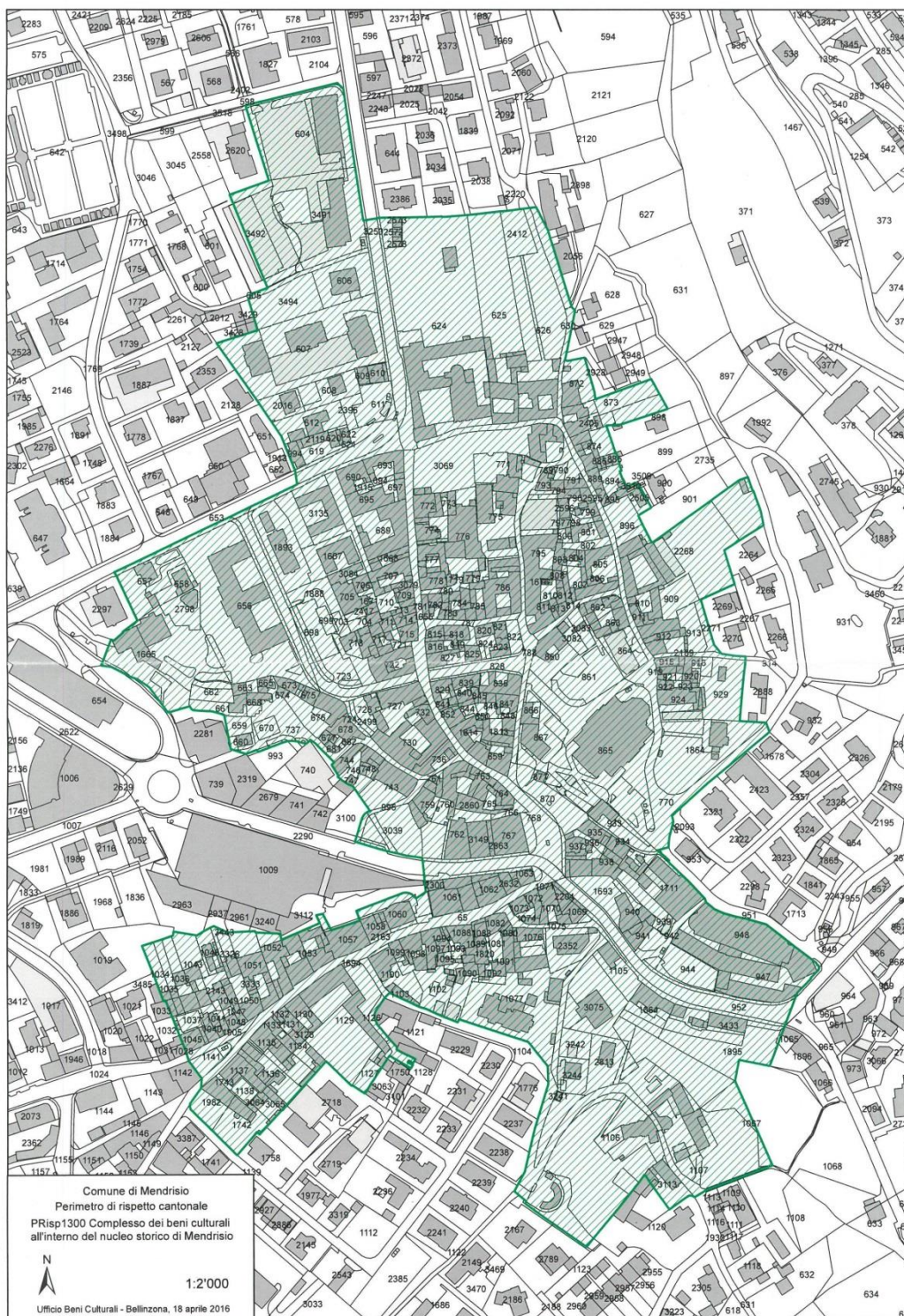
Le Carte internazionali approvate negli ultimi decenni hanno ribaltato l'approccio distruttivo dei decenni precedenti: non prenderne atto è un errore dovuto o a mancanza di preparazione culturale oppure a una visione della modernità tipica degli anni Sessanta del Novecento che tratta(va) i nuclei storici come qualsiasi altra area edificabile.

È bene cambiare prospettiva così da sposare una modernità rispettosa di quanto di armonioso e coerente ci è stato lasciato dalle generazioni passate e dalla storia e non ancora irrimediabilmente perso.

#### 4. Motivazioni a fondamento delle richieste della mozione

La mozione ha per oggetto un'area di grande valore culturale poiché si trova nel *Perimetro di rispetto per il complesso dei beni culturali del nucleo storico di Mendrisio* istituito dal Consiglio di Stato, nella *Zona di interesse archeologico* riferita al nucleo storico e annovera beni culturali protetti a

livello cantonale: la Chiesa parrocchiale dei santi Cosma e Damiano con la scalinata, la Torre con la lapide romana, il Palazzo Torriani, il Pretorio vecchio già Palazzo Rusca.



In tale contesto per pianificare correttamente si ritiene sia necessario fondarsi sui *Principi per la tutela dei monumenti storici in Svizzera* elaborati dalla Commissione federale dei monumenti storici – di cui è stato Presidente l'arch. Bernhard Furrer, già professore all'Accademia di architettura – e sulle Convenzioni e Carte internazionali esplicitamente richiamati da tale documento, che costituiscono la base per l'attività di tutela dei beni culturali in Svizzera: *Carta internazionale sulla conservazione ed il restauro di monumenti e insiemi architettonici*, Venezia 1964; *Carta per la salvaguardia dei giardini storici*, Firenze 1981; *Carta per la salvaguardia delle città storiche*, Washington 1987; *Carta per la gestione del patrimonio archeologico*, Losanna 1990; *Convenzione per la salvaguardia del patrimonio architettonico d'Europa*, Granada 1985; *Convenzione europea per la tutela del patrimonio archeologico*, La Valletta 1992.

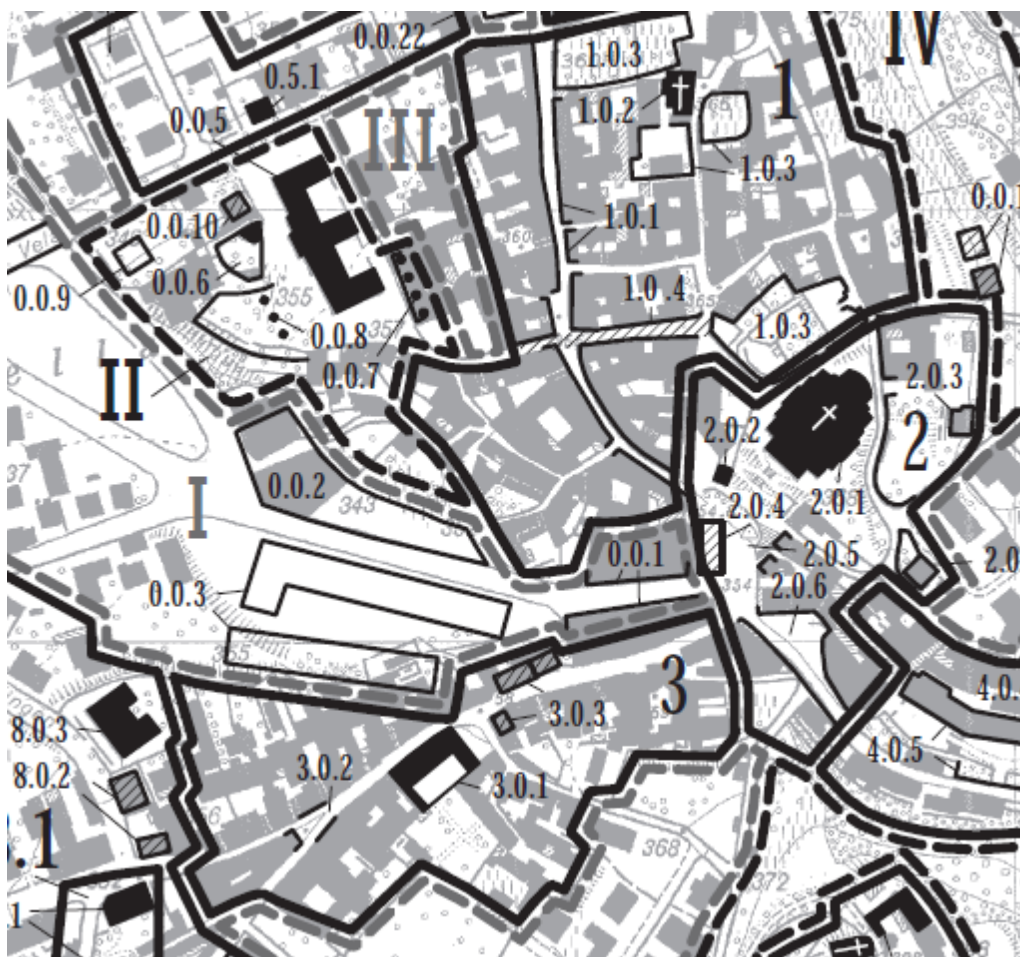
Anche l'*Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere* (ISOS) è un indispensabile e legalmente obbligatorio strumento di valutazione.

I *Principi* della Commissione federale dei monumenti storici ci aiutano a comprendere che «*i monumenti storici sono parte dello spazio vitale contemporaneo e quindi della cultura contemporanea. Attraverso la loro presenza e la loro funzione, i monumenti storici influenzano la vita contemporanea e contribuiscono alla sua configurazione. La loro conservazione e il loro restauro, e se necessario il loro ampliamento, sono parte della cultura contemporanea. I monumenti storici assumono di conseguenza anche prestazioni contemporanee, testimonianze delle condizioni attuali e delle mutazioni in atto nella società*» (2.2 Il monumento storico nel presente).

In questa prospettiva il principio 4.11 riferito al Contesto ci invita a rivolgere uno sguardo attento all'insieme nel quale sono situati i beni culturali: «*Le caratteristiche meritevoli di protezione del contesto e l'effetto del monumento storico devono essere conservati. Prima di intervenire sul contesto di un monumento storico è indispensabile determinare gli elementi intatti del contesto storico e fissare il raggio di effetto e di visibilità del monumento. Ogni misura che pregiudica il carattere del contesto di un monumento storico, che ne modifica in modo essenziale il rapporto con gli elementi storicamente significativi del suo contesto o che ne sminuisce la visibilità deve essere evitata o annullata*».

## **ISOS**

Ora, l'aspetto appena visto si lega inscindibilmente a quanto indica l'ISOS. Quest'ultimo delimita tre *Perimetri edificati* (P) che inglobano parti dell'area coinvolta nella variante: il *P 1 Borgo*, il *P 2 Insieme con la chiesa parrocchiale* e il *P 3 Corso Bello*; elemento essenziale della valutazione degli esperti federali è l'*Obiettivo di salvaguardia "A"* posto per ogni singolo PE, a testimonianza del particolare pregio del luogo: «*si impone la conservazione della sostanza (conservare integralmente tutti gli edifici, parti dell'impianto, spazi liberi; eliminare gli elementi perturbanti; ulteriori raccomandazioni di salvaguardia: divieto di demolizione e di nuove edificazioni; norme rigorose per i rifacimenti)*».



Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere

Inoltre, il P 2 è inventariato come categoria di rilievo "A", che presuppone una sostanza originaria, vale a dire che la maggior parte degli edifici e degli spazi presentano tratti distintivi tipici di un'epoca o di una regione, con una qualità storico architettonica reputata ottima.

L'edificio ex Jelmoli è considerato un *elemento perturbante*: «*Centro commerciale e residenziale irrispettoso del contesto; forte iato stilistico nell'ambiente della piazza*». Per contro la chiesa parrocchiale, la scalinata e la Torre sono considerati *elementi eminenti*.

L'ISOS sottolinea anche un aspetto essenziale per l'approccio urbanistico da noi seguito: «Pressoché tutte le superfici a contatto con l'edificazione storica, quale più quale meno, sono state interessate, a partire dalla seconda metà del secolo XX in particolare, da una vivacissima attività edificatoria; non solo le superfici più esterne (VIII, XI, XV), ma anche le superfici interposte tra i nuclei edilizi (I, III, V, XII) il cui riempimento ha fatto venire a mancare lo stacco necessario per una chiara identificazione dei contorni storici dei singoli nuclei, a una vista di insieme e da distanza o dall'alto. Poche esigue superfici forniscono ancora un contesto naturale di sfondo e contorno all'edificazione storica e permettono una chiara lettura dei margini storici dei nuclei (IV, VI,

VII). Anche le superfici a giardino, di pertinenza delle dimore di lusso del lato sud orientale della Via Turconi (IX), lasciano a queste ampio respiro».

Infine, nelle Raccomandazioni l'ISOS elenca diversi elementi utili per una pianificazione del territorio del Quartiere di Mendrisio rispettosa della trama storica urbana e dei suoi monumenti unici ed eminenti, tra cui l'indicazione che «tutti gli spazi di sottolineatura ai nuclei storici ancora liberi devono rimanere tali».

Riteniamo che la vera modernità consiste nel mantenere il valore unitario dell'antico eliminando l'incunearsi di zone R5 nel cuore del nucleo storico.

### **I fondi suggeriti dalla mozione: una questione di coerenza urbanistica**

Da quanto precede, in particolare dal contenuto dei punti 3 e 4, si ritiene che vi sia una piena giustificazione ad avviare una variante di Piano regolatore che deve analizzare approfonditamente il suggerimento del petitum della mozione, vale a dire l'inserimento degli undici fondi citati nel PPCS e per una parte di essi – sei: 766, 767, 768, 870, 2863 e 3039 – la destinazione a AP.



In diversi colori, a seconda della tipologia di intervento ammesso, il nucleo storico di Mendrisio

Qui di seguito l'elenco dei fondi per i quali si suggerisce una modifica di azzonamento e di destinazione.

<b>Mappale no.</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Azzonamento e vincoli in vigore</b>	<b>Azz. e vincoli suggeriti</b>	<b>Destinazione</b>
759	privata	Comparto speciale "e" PdP - R5	PPCS	edificio
760 (parte adibita a posteggi e corte)	privata	CS "e" PdP - R5	PPCS	posteggi
766	pubblica	CS "e" PdP - R5	PPCS + AP	strada
767	pubblica	CS "e" PdP - R5	PPCS + AP	ex stabile Jelmoli
768	pubblica	CS "e" PdP - R5	PPCS + AP	strada - piazza del Ponte
870	pubblica	CS "e" PdP - R5	PPCS + AP	monumento a Lavizzari
1062	privata	CS "e" PdP + edificio originale sottoposto a PPCS ( <i>Sub. A facciata verso Corso Bello con finestra ovale e epitaffio Angelo Baroffio</i> )	PPCS	abitazione
1063	privata	CS "e" PdP + edificio originale sottoposto a PPCS ( <i>Facciate verso piazza del Ponte e Corso Bello. Balconcini, lapide Lavizzari e affresco Madonna</i> ).	PPCS	abitazione
2632	privata	CS "e" PdP + edificio originale sottoposto a PPCS	PPCS	abitazione
2863	pubblico e privato	CS "e" PdP - R5	PPCS + AP	passaggio pedonale
3039	pubblico	AEP	PPCS + AP	parco pubblico

I sei fondi suggeriti per essere destinati ad attrezzature pubbliche (AP) sono fondi di proprietà comunale: parco pubblico (possibilmente da estendere con l'espropriazione del fmn 3100, come si dirà in seguito), piazza con il monumento a Luigi Lavizzari, strade, passaggio pedonale. Tale destinazione è giustificata dalla volontà di dare anche normativamente una chiara ed inequivocabile destinazione di area pubblica con destinazione di piazza in prospettiva unitaria.

Gli undici fondi suggeriti per essere inglobati nel PPCS ristabilirebbero una coerenza attorno alla piazza del Ponte attuale e al contorno del nucleo storico

di questa zona: in tal modo sarebbe ristabilita una gerarchia urbanistica che smussa la "punta" dell'assurdo azzonamento R5 del *Comparto speciale "e" Piazza del Ponte* che oggi penetra nel cuore del centro storico.

In merito alla questione di possibili richieste di indennizzi vale quanto segue. Come si evince anche dalle risposte del Municipio alle domande di Adrea Carri 13 e 14 di cui alla lettera dell'8 febbraio 2017 (vedi allegato 1) il nuovo azzonamento con l'estensione del PPCS varrebbe per pochi fondi privati sul complesso dei fondi coinvolti nella mozione: fmn 759 (abitazione), fmn 760 (unicamente per la zona adibita a posteggi / corte che potrebbe continuare a mantenere la medesima funzione attuale), fmn 2863 (passaggio pedonale di proprietà privata per metà e proprietà pubblica per l'altra metà). Per i fmn 1062, 2632 e 1063 non «cambierebbe nulla», come scrive il Municipio, visto che sono già oggi soggetti agli articoli 6 e 16 NAPPCS.

Inoltre, se si identificassero tra i fondi di proprietà privata, occupati da edifici, eventuali beni culturali (penso in particolare ai tre fondi 1062, 1063 e 2632) la giurisprudenza, come scrive il Dipartimento del territorio nella sua circolare del 20 settembre 2013 (allegato 2), «*ammette solo in maniera molto restrittiva un obbligo di indennizzo*» (p. 3 Circolare). Per ridimensionare l'eccessiva semplificazione proposta dal Municipio nella risposta alla domanda 14 in merito alla richiesta di risarcimento per espropriazione, è bene ricordare che per valutare, in presenza di un bene culturale, «*se sia data o meno espropriazione materiale, è sempre esclusivamente determinante la possibilità di conservare un uso del fondo conforme alla sua destinazione ed economicamente ragionevole*» (p. 5 allegato alla Circolare) e la sentenza del Tribunale federale 20.4.2012 (Riehen) citata nella Circolare è esemplare per comprendere le restrizioni in materia di obbligo di indennizzo.

Altra questione sarebbe l'indennizzo per l'espropriazione di fondi che non sono beni culturali, come per esempio il fondo 3100 (prato in zona Comparto speciale "e" PdP - R5) – espropriazione che comunque andrebbe fatta a mente di chi scrive – che era stata proposta saggiamente dal *MM 75 Variante PR Mendrisio – Comparto speciale "e" Piazza del Ponte*.

Tutti i partiti politici hanno condiviso la necessità di espropriare il fmn 3100 per estendere l'area verde di proprietà comunale, così come i fondi 760 (strada di servizio) e 762 (strada di servizio) per un onere di espropriazione complessivo di 400'000.- franchi (500 fr/mq).

## **5. CONCLUSIONI**

Le due proposte contenute nella mozione riferite all'estensione del PPCS e alla destinazione di sei fondi ad AP, se consolidate a livello di PR, non pregiudicano o limitano il futuro concorso pubblico per la sistemazione della piazza / area di svago di interesse pubblico che si ricaverà dalla demolizione dell'ex stabile Jelvoli esistente sul fmn 767. Al contrario, grazie a questa modifica pianificatoria si daranno limiti chiari dettati da una coerenza

urbanistica, oggi non rispettata dagli azzonamenti esistenti, e fondata su un'analisi storico-urbanistica rispettosa delle preesistenze.

Fatte le precedenti considerazioni, si chiede di accogliere la mozione così come presentata e di dare avvio immediato a una variante pianificatoria che permetterà di ponderare i suggerimenti di cui al petitum della mozione.

## **Per la Commissione della pianificazione**

### **Il relatore: Tiziano Fontana**

I Commissari: Grazia Bianchi, Nadir Sutter.

#### Allegati

1. Lettera 8 febbraio 2017 del Municipio alla Commissione della Pianificazione (risposte alle domande della CdP).
2. Circolare del Dipartimento del territorio 20.9.2013 Tutela LBC dei beni culturali locali.