



Rapporto di maggioranza della Commissione della pianificazione

25 aprile 2019

Mozione

“Salvaguardiamo due quartieri storici di Mendrisio”

Gentile Signora Presidente,
Signore Consigliere e Signori Consiglieri comunali,

la Commissione della pianificazione, a seguito del rapporto preliminare del Municipio, ha approfondito la mozione in oggetto durante più sedute, effettuando un sopralluogo nella zona toccata dalla mozione, in modo da visionare con la necessaria attenzione i luoghi direttamente coinvolti.

La mozione, inoltrata il 29 settembre 2017, prende spunto dalla considerazione che i piani regolatori della Città di Mendrisio sarebbero sovradimensionati, concedendo indici di sfruttamento eccessivi. Sulla base di questo presupposto, la mozione si concentra sui quartieri tra via Turconi, via Motta e via Franchini. Confrontando quanto indicato dall'ISOS con il piano regolatore in vigore, i mozionanti ritengono che l'attuale pianificazione non tuteli le qualità spaziali e la ricchezza architettonico-urbanistica. Nuove domande di costruzione rischierebbero di compromettere la sostanza storica e la qualità di vita degli abitanti. La mozione chiede pertanto l'istituzione di 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. Chiede inoltre che sia dato avvio a una modifica di piano regolatore affinché i comparti P5 e P6 indicati dall'ISOS siano tutelati nel loro complesso quali beni culturali di interesse locale e che siano istituite misure di salvaguardia secondo la LBC.

In data 5 dicembre 2017, il Municipio di Mendrisio trasmetteva il rapporto preliminare sulla mozione ai sensi dell'art 67 cpv. 2 lett a LOC.

Il Municipio spiegava dapprima l'analisi effettuata in merito all'urbanizzazione, trasmessa al Cantone. Attualmente, senza un approfondimento sullo stato di contenibilità dei singoli PR, sarebbe prematuro pronunciarsi circa la correttezza del dimensionamento del PR di Mendrisio e degli altri quartieri.

Nel merito delle richieste della mozione, il Municipio ricordava come una zona di pianificazione possa essere istituita in un comprensorio esattamente delimitato, stabilendo i contenuti, gli scopi, gli effetti e la durata. A riguardo dell'ISOS, tra le raccomandazioni concernenti la presa in considerazione degli inventari federali, i

Comuni e il Cantone devono ponderare tutti gli interessi in gioco; secondo il Municipio, le richieste della mozione non tengono in considerazione adeguatamente i diritti dei privati cittadini. Andrebbe inoltre tenuto in considerazione il costo della variante.

Il Municipio riteneva inoltre che la richiesta di tutelare i comparti 5 e 6 nel loro complesso fosse troppo generica, sia perché alcuni edifici non possiedono i criteri per essere tutelati, mentre le ville presenti nel comparto 5 sono già tutelate nel Piano particolareggiato di Villa Argentina. Il Municipio ricordava la possibilità di esprimersi anche su progetti conformi al PR, ma che non tutelano sufficientemente le preesistenze meritevoli di salvaguardia.

In conclusione, il Municipio riconosceva il valore architettonico, paesaggistico e culturale delle ville presenti sul territorio, tuttavia le richieste della mozione avevano un fine oltre l'obiettivo di tutela dichiarato. La scelta degli edifici che devono essere tutelati dovrà avvenire secondo la relativa legge cantonale; la zona di pianificazione potrà entrare in considerazione quando saranno completate le informazioni del censimento e quindi elencati gli oggetti che potrebbero essere tutelati, ponendosi a "macchia di leopardo", non coinvolgendo in modo generico tutti i comparti. Il tema della tutela degli edifici storici sarà affrontato pure nel Piano Direttore comunale. Il Municipio chiedeva infine di respingere integralmente la mozione.

Nel corso dell'estate l'allora Capo Dicastero Pianificazione Piermaria Calderari, unitamente al responsabile UTC della pianificazione arch. Massimo Carmellini, hanno presentato ai commissari i principali contenuti del censimento dei beni culturali elaborato dall'Ufficio dei beni culturali del Dipartimento del territorio. L'analisi ricevuta dal Municipio, copre l'intero comprensorio della città di Mendrisio; questa però dovrà ancora essere vagliata e valutata da una commissione di esperti per concretizzare il contenuto ricevuto. Analisi che sarà in seguito ripresa nel Piano Direttore comunale, previa decisione del legislativo.

Entrando nel merito della mozione, la maggioranza della Commissione osserva che la domanda intesa a che venga istituita una zona di pianificazione per i comparti in oggetto non risulta ricevibile. Infatti la competenza per adottare un simile provvedimento spetta al Municipio (art. 59 cpv. 1 Lst), mentre con la mozione si possono presentare unicamente proposte su oggetti di competenza del Consiglio comunale (art. 67 cpv. 1 LOC).

Ciò premesso, la maggioranza della Commissione osserva di non ritenere ad ogni modo giustificata l'adozione del provvedimento richiesto.

Come rilevato da Marco Lucchini, già Giudice del Tribunale cantonale amministrativo, la Zona di pianificazione è *"una "coperta" che viene messa su un dato comprensorio, più o meno esteso, che impedisce di fatto e di diritto qualsiasi edificazione, che sia in contrasto o che renda anche solo più ardua la pianificazione dell'utilizzazione (art. 63 LALPT). I contenuti quali lo scopo, il concetto sommario della futura pianificazione, nonché i limiti delle restrizioni delle proprietà che ne derivano, devono essere chiaramente indicati sulla scheda i ZP, anche tramite esempi. La sua esistenza fa sì che ogni domanda di costruzione fatta nel comprensorio della ZP, debba essere decisa*

negativamente o sospesa fino alla scadenza della ZP, se il progetto contrasta con gli intendimenti della medesima.[...] Avendo così gravi conseguenze per i comparti toccati, la ZP deve essere utilizzata dall'ente pubblico, a parer mio, solo in casi veramente particolari e soprattutto unicamente sui comparti di territorio, che effettivamente possono essere interessati da una pianificazione ad ampio raggio, che abbisogna di una protezione particolare. La Giurisprudenza sottolinea infatti che la ZP, comportando una limitazione concreta della proprietà, è ammissibile solo se è rispettato il principio della proporzionalità, secondo il quale tali limitazioni possono essere attuate solo se idonee a raggiungere lo scopo desiderato e soprattutto solo se giustificate da un rapporto ragionevole tra scopo perseguito e mezzi utilizzati".

Ora, la maggioranza della Commissione ritiene che tali requisiti non siano nel caso di specie realizzati; in particolare, la scelta di tutelare interamente, a titolo cautelativo, i comparti indicati nella mozione non si giustifica per i motivi già indicati dal Municipio (le ville presenti nel comparto 5 sono già tutelate con l'obbligo di mantenimento nel PP-VA, mentre altri non possiedono le peculiarità per esserlo); e inoltre ancora perché si genererebbe anche una disparità di trattamento in relazione ad altri comparti presenti nei 10 Quartieri che compongono la città di Mendrisio.

La maggioranza della Commissione ritiene più sensato procedere alla valutazione e alla eventuale successiva tutela dei beni ritenuti meritevoli di protezione secondo le modalità esposte dal Municipio, riportate sopra, sulla base dell'esito dell'esame del censimento dei beni ritenuti potenzialmente meritevoli di essere presi in considerazione, ancora in corso, fissando quindi i criteri e gli obiettivi della politica comunale in materia di tutela di tali beni, e ponderando nel complesso tutti gli interessi in gioco; e ciò con un approccio globale, ovvero riferito all'intero territorio; e senza pregiudizio anche per eventuali misure di salvaguardia che potranno se del caso essere adottate (solo) dopo aver esperito tali passi.

Tale modo di procedere è del resto conforme ai principi applicabili in materia, in base ai quali, difatti, *"è ... importante che l'ente pubblico, nella scelta dei beni culturali da proteggere, tenga conto di tutti i fattori in gioco. Non solo dell'importanza storico-culturale dei beni entranti in considerazione, ma anche della situazione dei proprietari e segnatamente del fatto che un'efficace protezione del patrimonio costruito non comporta soltanto l'imposizione di vincoli, ma anche (e in ultima analisi soprattutto) l'effettiva esecuzione degli interventi di recupero, di valorizzazione e di manutenzione dei beni tutelati ... i Comuni dovrebbero affrontare con metodo il compito di disporre un'adeguata tutela dei beni culturali d'interesse locale: dapprima, censendo tutti i beni culturali presenti sul loro territorio, in seguito selezionando quelli degni di protezione; suddividendoli in categorie possibilmente omogenee ...; quindi, stilando una sorta di graduatoria per ciascuna di queste categorie, impiegando criteri come l'unicità e l'eccezionalità degli oggetti, ma anche la loro tipicità ed esemplarità, lo stato di conservazione, nonché (a grandi linee) i conseguenti possibili oneri di conservazione, ecc. Alla luce di questi dati e della propria capacità finanziaria ... è possibile procedere ad una ponderazione degli interessi (cfr. art. 19 cpv. 1 LBC), con cui poter stabilire - e*

giustificare - quali e quanti oggetti degni di protezione sottoporre effettivamente a vincoli di tutela ai sensi degli artt. 19 segg. LBC ... Anche pochi beni ben conservati e valorizzati sono sicuramente preferibili ad una serie di oggetti irrimediabilmente deperiti a causa della mancanza dei mezzi necessari per attuare velleitari vincoli di protezione” (Lorenzo Anastasi/ Davide Socchi, Conseguenze finanziarie della protezione di beni culturali immobili, RTiD I I-2014).

Una tematica che ha pure fatto sorgere dubbi e preoccupazioni riguarda gli eventuali oneri espropriativi.

La commissione ha analizzato lo scritto dei Servizi generali cantonali in merito all'obbligo di indennizzo a seguito della protezione di beni culturali immobili. L'autorità cantonale, dopo la spiegazione dei principi e l'esposizione della Giurisprudenza in materia, riconosce come il Tribunale Federale ammetta solo in maniera restrittiva l'obbligo d'indennizzo per espropriazione materiale in materia di protezione del patrimonio costruito. Ricorda tuttavia come la LBC prevede che l'ente pubblico proceda a corrispondere contributi finanziari ai proprietari interessati, in modo da mitigare l'onere di cui si fanno carico nell'interesse della collettività. Il Comune sarebbe tenuto a partecipare alle spese di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni culturali di interesse locale in misura proporzionata alle sue capacità finanziarie, salvo che non vi provvedano altri enti locali.

Anche questo tema necessita pertanto di essere attentamente approfondito nell'ambito della procedura pianificatoria come descritta sopra; e ad ogni modo prima di ogni decisione in materia.

Per questi motivi, la maggioranza della Commissione della pianificazione chiede di respingere la mozione, così come presentata.

Per la maggioranza della Commissione della pianificazione

I relatori

Andrea Carri

Cesare Sisini

Marcella Bianchi

Vera Bosshard

Luca Pestelacci

Gianluca Pusterla

Patrick Valtulini