

RAPPORTO DI MAGGIORANZA

CITTÀ DI MENDRISIO

Commissione ad hoc mozione ricostituiamo il Parco di Villa Argentina del 7 dicembre 2010

Signora Presidente,
Signore/i colleghe/i,

in data 14 ottobre 2009 i Consiglieri Rossano Bervini per Insieme a Sinistra, Samuele Cavadini per il Partito Liberale Radicale, Claudia Crivelli Barella per i Verdi, Massimiliano Robbiani per la Lega UDC Indipendenti, Marco Romano per il Partito Popolare Democratico e Generazioni Giovani hanno presentato una mozione richiedente l'adozione immediata di uno studio pianificatorio del mappale 3043 per poterlo mettere a disposizione della cittadinanza quale area pregiata di svago.

Il testo della mozione, di cui i Consiglieri Comunali hanno deciso di demandare nella seduta del 14 dicembre 2009 ad una commissione ad hoc, si presenta come segue:

“Previa istituzione di una zona di pianificazione, rispettivamente l'avvio di uno studio pianificatorio, sia elaborata una variante del Piano regolatore nel rispetto formale della procedura prevista dalla LALPT e dei principi applicabili alla pianificazione del territorio, da sottoporre per adozione al Consiglio comunale, 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 Villa Argentina già di proprietà pubblica.”

La Commissione è composta dai Consiglieri Luca Beretta Piccoli, Flavio Foletti, Fabrizio Poma e Marco Romano per il PPD e GG, Massimo Borella (Presidente), Cesare Sisini e Alberto Valli per il PLR, Rossano Bervini per IS, Dominik Hoehle per Lega, UDC e Ind. e Claudia Crivelli Barella per i Verdi.

La mozione è stata inoltrata a seguito di una petizione lanciata nel mese di marzo 2009, che ha raccolto l'adesione di 2870 persone domiciliate nel Comune di Mendrisio e quartieri aggregati, che propone: la ricostituzione del Parco di Villa Argentina nella sua antica estensione, di istituire immediatamente una zona di pianificazione volta ad impedire l'edificazione privata del fondo nr. 3043 e nei tempi e nei modi più opportuni di acquistarlo da parte della Città di Mendrisio. Il comparto, oggi di proprietà privata, era stato oggetto di un taglio sconsiderato di piante secolari con la demolizione di parte del muro e l'asportazione di un gazebo padiglione che avrebbero dovuto essere mantenuti e valorizzati. Vi è inoltre una servitù per l'accesso a favore dell'ente pubblico per la manutenzione. Vennero successivamente posate delle modine indicanti una futura edificazione. La questione è stata oggetto di un'interpellanza (Consiglieri Borella e Sisini) in Consiglio Comunale.

Premetto alcuni elementi essenziali per comprendere meglio l'identificazione del terreno in questione: con la risoluzione del 12 aprile 1985 il Dipartimento dell'ambiente dichiarava monumenti, e venivano iscritti nell'elenco storici ed artistici del Canton Ticino la Villa Argentina, l'intero mappale con i subalterni e il parco annesso nella sua integrità. Il 18 dicembre 1989 la protezione del mappale nr. 3043, oggetto della petizione e della mozione, veniva tolto. Ciò era dovuto per favorire l'acquisto della villa da parte del Comune e per permettere uno scambio con il proprietario di allora, concentrando le possibilità edificatorie in una parte specifica del comparto.

All'origine di tale cambiamento non vi fu, quindi, da parte del Cantone, una riconsiderazione del valore culturale del parco, ma una questione di portare a buon fine la trattativa in corso tra il Comune e il privato. Avvenuto l'acquisto da parte del Comune, il proprietario ha in seguito aggravato con ipoteche in modo eccessivo la particella comportandone il fallimento dello stesso. Il mappale fu messo all'incanto nel 2003. L'ultima compra-vendita è avvenuta nell'aprile 2004 da parte degli attuali proprietari.

La Commissione si è riunita la prima volta in data 27 gennaio 2010 ed in seguito per altre cinque sedute. Nel suo lavoro ha potuto ascoltare la posizione del Municipio rappresentato da Rolando Peternier, Vice Sindaco, Roberto Corsenca, responsabile pianificazione e ing. Michele Raggi, direttore Ufficio tecnico comunale. Ha avuto inoltre modo di raccogliere e approfondire la questione con una documentazione messa a disposizione dall'Ufficio tecnico comunale e dalle informazioni ricevute dal Municipio.

LAVORI COMMISSIONALI

Nella prima riunione si è fatto notare che la competenza di una nuova zona di pianificazione sul sedime in esame spetta esclusivamente al Municipio e che può chiedere un parere e un preavviso al Cantone come indicato nella mozione. Si è quindi richiesto la disponibilità di diversi documenti pianificatori tra cui il Piano Particolareggiato relativo a Villa Argentina, lo studio svolto per questo sedime dagli architetti a suo tempo incaricati Bruno Reichlin e Fabio Reinhart di Lugano e la perizia commissionata dal Municipio sul valore del terreno ed inoltre la procedura dell'eventuale domanda di costruzione presentata dai proprietari all'Ufficio tecnico comunale.

Alla seconda riunione l'ing. Raggi ha informato i Commissari che una prima domanda di costruzione presentata dagli istanti è stata sospesa. In ogni caso da un punto di vista formale la domanda presentata non era conforme. Dopo la raccolta delle firme della petizione il Municipio ha fatto eseguire una perizia sul valore del mappale ed ha convocato i proprietari per discuterne gli aspetti. Gli stessi hanno accettato di aspettare che il Municipio prendesse le sue decisioni in merito. La domanda di costruzione non è quindi mai stata pubblicata ufficialmente. Sul piano delle opere prioritarie sono stati preventivati 10 milioni di franchi per un eventuale esproprio, importo più alto di quanto indicato dalla perizia. Nelle norme del Piano Particolareggiato di Villa Argentina è indicato che un'eventuale edificazione del comparto dovrà essere sottoposta ad una commissione d'esperti. Preso atto della sospensione della procedura, il Municipio non ha ritenuto di nominare gli esperti. Alla stessa riunione si è fatto notare che è stato commesso un abuso nell'intervento di taglio delle piante sul mappale in questione.

In data 6 maggio 2010 il Municipio di Mendrisio ha trasmesso ai Consiglieri Comunali e rappresentanti della stampa un rapporto preliminare sulla mozione "ricostituiamo il Parco di Villa Argentina". Come indicato nelle conclusioni, con il rapporto preliminare il Municipio non intendeva formulare un preavviso definitivo sulla mozione, ma unicamente fornire alla Commissione ad hoc alcuni elementi di riflessione per approfondire l'atto parlamentare.

Nella riunione del 1° giugno 2010 lo stesso rapporto ha dato luogo ad un'intensa discussione: da una parte si ritenevano alcune affermazioni non corrette e non accettabili, da un'altra parte si affermava che il Municipio ha voluto presentare la propria posizione al fine di valutarne tutti gli aspetti. Nel frattempo la documentazione fornita ai Commissari è servita ad un'analisi sulla situazione pianificatoria e sull'aspetto finanziario. Per quanto riguarda la pianificazione si è appurato che i vincoli restrittivi previsti dalle norme del Piano Particolareggiato dovranno essere mantenuti e che un'eventuale domanda di costruzione dovrà quindi attenersene. Dal punto di vista finanziario la richiesta da parte dei proprietari di un eventuale prezzo di vendita è stata di 10 milioni di franchi, ben superiore alla perizia eseguita su incarico del Municipio. I Municipali hanno fatto notare che il piano finanziario del Comune prevede di spendere 116 milioni entro il 2016 in investimenti. Dovranno essere dunque analizzati eventuali ritardi o rinunce ad altri investimenti in caso che l'operazione di Villa Argentina andrà in porto. A conclusione della stessa riunione si è deciso di darsi un lasso di tempo per la discussione all'interno dei Gruppi di quanto riferito nei lavori commissionali.

Il Municipio di Mendrisio a delle precise richieste della Commissione, in data 19 agosto 2010, ha comunicato:

1. Sulla richiesta di visionare il contratto di compra-vendita della proprietà, di non esserne in possesso e di formalizzare la richiesta al competente ufficio cantonale (RFD Mendrisio).
2. Ribadisce che la documentazione e la perizia messa a disposizione alla Commissione non debba essere distribuita.
3. Che non sono state trovate fotografie allegate alla perizia Righetti.
4. Gli oneri finanziari relativi al solo acquisto del terreno ammontano ad un minimo di Franchi 220'000.-- fino ad un massimo di Franchi 340'000.-- pertanto rappresentano un potenziale incremento della pressione fiscale dello 0.5 - 0.8 % su un gettito base per l'anno 2010 di Franchi 43.88 milioni.

Nella seduta del 4 ottobre 2010 si è potuto prendere atto che l'eventuale informazione sul contratto di compra-vendita del terreno necessita dell'autorizzazione da parte degli attuali proprietari, perciò si è formalizzata tale domanda tramite il Municipio. Durante i mesi estivi la serie di documenti si è arricchita con la perizia allestita nel 1993 su incarico del Municipio dall'architetto paesaggista Niccardo Righetti ed ha permesso un esame approfondito sul parco di Villa Argentina.

Nella stessa giornata della seduta del 17 novembre 2010 al Segretario comunale è stata consegnata una lettera da parte dei proprietari del mappale in cui acconsentono che il Municipio possa prendere conoscenza del prezzo d'acquisto. I Municipali presenti alla seduta e il capo tecnico ing. Raggi hanno comunicato che i proprietari non avevano più fatto richiesta di riattivare la procedura della domanda di costruzione e che la perizia fatta allestire dal Municipio non considerava il prezzo d'acquisto del mappale. All'unanimità si è quindi considerato di attendere di conoscere il prezzo d'acquisto del terreno prima di prendere ulteriori decisioni.

Nell'ultima riunione del 7 dicembre 2010 ed a seguito della comunicazione dell'importo d'acquisto di **Franchi 3'160'000.--**, come da contratto di compra-vendita del 22 aprile 2004 (l'autorizzazione

di pubblicare tale importo è stata comunicata al sottoscritto con lettera del Municipio del 13 gennaio 2011 con allegata copia della lettera dei proprietari del 21 dicembre 2010) i Commissari hanno formulato la presa di posizione dei gruppi politici da loro rappresentati.

CONCLUSIONI

Diversamente da quanto riferito nel rapporto preliminare del Municipio la maggioranza della Commissione ad hoc ritiene, sulla base della documentazione esistente e resa nota, che l'oggetto della mozione (mappale nr. 3043 RFD Mendrisio) abbia fatto parte del Parco di Villa Argentina così come progettato e realizzato dall'arch. Croci e che quindi debba essere considerato come un bene culturale e un'area verde di particolare pregio.

La relazione dell'arch. Reinhart è uno studio articolato e coerente che unisce teoria e progetto pratico in un'unità d'intenti a salvaguardia del valore paesaggistico e culturale del comparto di Villa Argentina.

Analizzando il valore di Villa Argentina, l'arch. Reinhart scrive che essa è *"adagiata in un ampio Parco che si inerpica fin sulle pendici del monte retrostante (...)":* egli, sulla base della tipologia dei giardini e parchi storici rinascimentali e barocchi o di quelli ottocenteschi che ad essi si ispiravano, ha ritenuto che l'estensione del Parco corrispondesse a tutto il comparto, come fece anche l'Ufficio monumenti storici.

Pure la relazione dell'arch. Niccardo Righetti dell'ottobre 1993 commissionata dal Municipio, assente nel rapporto preliminare del Municipio, evidenzia il valore storico, culturale e artistico del Parco.

Citiamo solo alcuni passaggi essenziali:

"Di fronte alla povertà di contenuti del nuovo verde urbano diventa quindi importantissimo il mantenimento dei valori e dei significati contenuti in un giardino storico quale sicuramente è il Parco di Villa Argentina con le sue adiacenze (...). Il Parco di Villa Argentina è legato all'esistenza della villa stessa e ne è complemento inscindibile. Parimenti non può essere separato dal suo intorno ambientale urbano e rurale, artificiale e naturale. Così i suoi confini, ancora bene definiti, devono allargarsi, conglobando il vicino parco della Casa per Anziani, aprendosi a monte verso la scarpata sulla quale diviene elemento primario il belvedere (bersò) con le sue ali a pergolato e rivalutando la zona di produzione con serre sul lato sud. Solo così facendo si otterrà un insieme che rispetti da una parte il sito storico e che dall'altra non limiti la crescita dell'interesse pubblico per questo particolare e unico comparto urbano di Mendrisio."

Purtroppo il belvedere citato dall'arch. Righetti e che avrebbe dovuto essere mantenuto è stato asportato.

Questi sono alcuni fra gli elementi che confermano quanto condusse il Dipartimento dell'ambiente a dichiarare il 12 agosto 1985 monumenti protetti **Villa Argentina con i subalterni ed il "parco annesso nella sua totalità"**.

Gli attuali proprietari sono venuti in possesso del terreno nel 2004 ed erano pertanto a conoscenza dei vincoli pianificatori dell'area, pertanto il confronto con prezzi di vendita per terreni edificabili

della zona con analoghe dimensioni diventa poco sostenibile, essendo le condizioni di edificazione completamente differenti.

Nel rapporto preliminare il Municipio sostiene "(...) *i parchi di Mendrisio sono le aree verdi del Monte Generoso e del Monte San Giorgio.*" confondendo un parco urbano con dei percorsi escursionistici. Tutelare quest'area per la Città di Mendrisio dovrebbe essere una contropartita all'urbanizzazione conosciuta in questi ultimi anni a valle dell'antico Borgo, sotto gli occhi di tutti.

Qui di seguito elenco le dichiarazioni dei Gruppi politici:

Per il Gruppo PPD e GG: il consigliere Romano ha riferito che la mozione è stata affrontata approfonditamente e che le indicazioni di carattere finanziario hanno avuto un elemento di peso per una valutazione finale. Inoltre l'investimento non è totalmente giustificato e si situa fuori degli intenti di pianificazione. La sua posizione personale sarà di astensione nella votazione commissionale. Il collega Beretta Piccoli in un intervento puntuale e circostanziato ha ripreso gli elementi che hanno portato alla decisione del suo gruppo:

- elemento fondamentale il prezzo;
- la procedura di variante di Piano Particolareggiato potrebbe inoltre portare conseguenze economiche importanti;
- il Piano Particolareggiato di Villa Argentina è già stato più volte mutato e deve essere ora riconfermato;
- l'attuale aggregazione che tocca la nascita del nuovo Comune ha nuove esigenze e con un tale investimento se ne dovrebbe rinunciare ad altri;
- altro elemento per non sostenere la mozione è che Mendrisio non è sprovvisto di aree verdi e che con le aggregazioni se ne sono acquisite altre e ne arriveranno ancora in futuro.

Appaiono quindi più opportuni interventi più mirati a recuperare aree di svago già esistenti.

Tutto ciò premesso evidenziando un rapporto costo - beneficio non giustificabile il suo Gruppo ha deciso a larga maggioranza di non sostenere la mozione pur condividendone gli intenti. Preannuncia in ogni caso che alcuni membri la sosterranno e interverranno a favore durante il dibattito in Consiglio Comunale.

Per il Gruppo PLR: interviene il sottoscritto esprimendo la posizione del suo gruppo che già alla prima approvazione del Piano Particolareggiato di Villa Argentina per diversi motivi si era astenuto. Il comparto di cui si fa riferimento nella mozione è unico, sia per la sua ragguardevole estensione, sia perché si inserisce a Piano Regolatore in un contesto di zone aventi la specifica destinazione di attrezzature pubbliche: questa fortunata collocazione suggerisce implicitamente la sua tutela da insediamenti di edilizia privata. Preservare quest'area, ancora risparmiata, e creare un parco con funzioni urbane specifiche valorizzandone meglio le potenzialità: non dobbiamo dimenticare le diverse realtà presenti nell'area: Accademia, Scuole comunali, Casa Anziani, Istituto Paolo Torriani. Infine rispetto alle altre aree verdi del Comune gli studi e i riferimenti presentati in Commissione eleggono il Parco di Villa Argentina quale area di particolare valore culturale, storico e artistico per la Città di Mendrisio. Per questo motivo il suo Gruppo appoggia la mozione.

Per il Gruppo Insieme a Sinistra: il Consigliere Bervini ritornando sul prezzo d'acquisto del mappale ritiene che la perizia presentata dal Municipio non rispecchia i vincoli pianificatori

esistenti ed è stata redatta solo su una base commerciale. Ritiene dunque che si debba fare una riflessione sull'eventuale prezzo d'acquisto. Precisa inoltre che si debba valutare la modifica di Piano Regolatore sulle possibilità del terreno in questione. Auspica quindi che la mozione debba essere accolta.

Per la Lega, UDC e Indipendenti: il Consigliere Hoehle ha discusso con il suo Gruppo la questione ed a maggioranza ha deciso di sostenere la mozione.

Per i Verdi: Claudia Crivelli Barella comunica che il suo Gruppo è favorevole a sostenere la mozione e all'acquisto del terreno.

Quale aderente al comitato del Parco di Villa Argentina fa osservare che il tema ha sensibilizzato numerose persone, è stato pubblicato un opuscolo informativo sulla storia del Parco distribuito ai Consiglieri Comunali e alla popolazione ed inoltre organizzato conferenze pubbliche con la partecipazione di diversi relatori. Ritiene pertanto che la popolazione abbia capito il valore del Parco e che dunque sia meritevole la destinazione pubblica.

VOTAZIONE

Favorevoli 5 (PLR, Insieme a Sinistra, Lega UDC e Indipendenti, Verdi)

Contrari 3 e Astenuti 1 (PPD e GG)

A maggioranza la Commissione invita quindi ad accogliere la mozione.

Mendrisio, 28 gennaio 2011

/Massimo Borella
Relatore e Presidente Commissione ad hoc

Hoehle Dominik