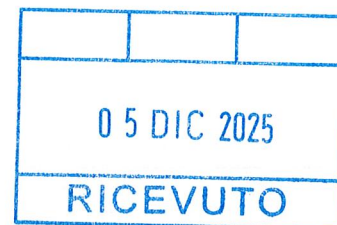


# Consiglio Comunale di Massagno

## Commissione Edilizia

Rapporto di maggioranza



Massagno, 1. dicembre 2025

### **Messaggio Municipale n. 2692**

**Variante Piano regolatore (PR) – Edifici e complessi degni di tutela (Beni culturali locali) – Prima fase**

**Richiesta di un credito di fr. 120'000.- per l'allestimento della seconda fase concernente la variante sui beni culturali locali**

Signora Presidente,  
Colleghe e colleghi del Consiglio Comunale,

La Commissione edilizia si è riunita lo scorso 24 novembre, dapprima in seduta congiunta con la Commissione della gestione e la Commissione delle petizioni in seguito in separata sede, per esaminare il MM 2692 concernente la Variante Piano regolatore (PR) – Edifici e complessi degni di tutela (Beni culturali locali) – Prima fase e la Richiesta di un credito di fr. 120'000.- per l'allestimento della seconda fase concernente la variante sui beni culturali locali.

Erano presenti alla riunione, per questo messaggio, la Sindaca Simona Rusconi, il Vicesindaco Fabio Nicoli, il Direttore dell'Ufficio Tecnico Comunale Mauro Rusconi e il Segretario comunale Christian Barelli.

## **1. PREMESSA**

Il presente messaggio municipale è sicuramente importante ed è il frutto di un lungo, complesso, approfondito e certamente non facile lavoro, che ha necessitato un iter di diversi anni, come ben evidenziato nel testo dai passi procedurali effettuati, con il coinvolgimento di specialisti in materia.

Il Municipio in modo pragmatico e nel rispetto di una giusta (certamente accresciuta) sensibilità sull'argomento (non solo a Massagno) ha optato da un lato di concentrarsi sugli edifici prioritari e sul comparto della Madonna della Salute oggetto dell'Esame preliminare del 2017 per concludere in tal modo una prima fase dei lavori con lo scopo di porre le basi formali per la protezione di alcuni edifici di pregio quali beni culturali di interesse locale.

Dall'altro ci viene altresì sottoposta la richiesta di credito, per una seconda fase, volta all'individuazione di eventuali altri edifici o comparti che lo studio di base del 2010 aveva segnalato come potenzialmente degni di protezione: al riguardo - particolare non trascurabile, per i motivi che verranno esposti in seguito - la selezione di questi beni sarà effettuata sulla scorta di una nuova e aggiornata valutazione specialistica, fondata sulla proposta metodologica elaborata dal Dipartimento del Territorio nell'esame preliminare del 2017.

## **2. INTRODUZIONE**

Nel messaggio vengono dapprima elencati gli articoli del RE con le disposizioni che concernono i Beni culturali sul nostro territorio comunale, e meglio:

Art. 45 Prescrizioni particolari lungo via Madonna della Salute  
Art. 46 Beni culturali protetti (con l'elenco degli oggetti tutelati)  
Art. 47 Perimetro di rispetto dei Beni culturali protetti (relativo alla Casa d'appartamenti Albairone)  
Art. 48 Contributo finanziario alla conservazione (dei Beni culturali)

Per gli art. 46 e 47 RE vengono ora proposte delle aggiunte, rispettivamente completamenti, mentre per quello riguardante le adiacenze della Madonna della Salute di cui all'art. 45 viene proposto lo stralcio per inserirle nell'art. 47 RE, come meglio si vedrà nel dettaglio in seguito.

In secondo luogo vengono evidenziati, ed è utile riprenderli in questa sede, i principi - di pubblica utilità (in quanto oggetti che conferiscono valore culturale ai luoghi e valore di identificazione alla comunità) e di proporzionalità (ossia tenendo in debito conto l'effettiva fattibilità della loro tutela anche nell'ottica dei diritti acquisiti dai singoli proprietari nell'ambito delle normative edilizie di PR e di PRP già approvate o in corso di studio) - e i criteri per la scelta dei Beni culturali da proteggere; a proposito di questi ultimi essi devono soddisfare le seguenti condizioni:

- Singoli edifici che si presentano come un insieme straordinario di storia, di biografie di committenze, di architetti, di architettura e di spazi urbani
- Altri edifici opera di autori di fama nazionale o regionale e rappresentativi di un significativo periodo della storia dell'architettura e dell'urbanistica
- Gruppi di edifici rappresentativi dell'evoluzione urbana di Massagno

Il tutto non senza dimenticare a monte due aspetti: da un lato la definizione di "bene culturale" ai sensi dell'art. 2 LBC, secondo cui *"sono beni culturali i beni mobili e gli immobili che singolarmente o nel loro insieme rivestono interesse per la collettività, in quanto testimonianze dell'attività creativa dell'uomo in tutte le sue espressioni"* e dall'altro i presupposti per l'istituzione della loro protezione quale bene culturale protetto secondo l'art. 19 cpv. 1 LBC, ossia che *"l'istituzione della protezione presuppone che l'interesse pubblico, cantonale o locale, alla conservazione ed alla valorizzazione dell'oggetto in quanto testimonianza culturale prevalga rispetto ad altri interessi"*.

### **3. PRIMA FASE**

Dopo che l'analisi preliminare risalente al 2010 aveva identificato 12 edifici particolarmente rappresentativi e tre comparti di particolare interesse, l'Esecutivo ha dato mandato di approfondire il tema degli edifici caratterizzanti la storia e il territorio di Massagno, escludendo altri manufatti (in particolare cappelle, fontane e statue) oltre naturalmente gli oggetti già protetti dal PR in vigore; di conseguenza tra il 2010 e il 2015 sono state allestite una settantina di schede che, per l'ulteriore proseguo della procedura pianificatoria, hanno identificato da una parte il complesso delle adiacenze dell'Oratorio della Madonna della Salute, con in particolare i muri che delimitano la via omonima e la via dei Sindacatori, e dall'altra confermato e precisato i 12 oggetti seguenti:

1. Ex albergo Oberland (fondo N. 124 sub. A)
2. Casa d'abitazione con negozi (fondo N. 124 sub. B)
3. Villa Mina (fondo N. 127)
4. Palazzina in piazza Santa Lucia (fondo N. 132)
5. Villa Gervasoni-Bagutti già Scala (fondo N. 136)
6. Casa Cabione (fondo N. 199)
7. Villa Elisa (fondo N. 249)
8. Casa Marugg (fondo N. 308)
9. Casa Cattaneo detta Casa rossa (fondi N. 330-331)
10. Villa Boni (fondo N. 713)
11. Casa Gansser (fondo N. 887)
12. Condominio Boni (fondi N. 894-895-896-897-898)

Di questi 12 edifici in questa prima fase il Municipio propone ora con il presente messaggio di tutelarne 11 e meglio:

1. Ex albergo Oberland (fondo N. 124 sub. A)
2. Casa d'abitazione con negozi (fondo N. 124 sub. B)
3. Palazzina in piazza Santa Lucia (fondo N. 132, già gravato da vincoli di protezione cantonale)
4. Villa Gervasoni-Bagutti già Scala (fondo N. 136)
5. Casa Cabione (fondo N. 199)
6. Villa Elisa (fondo N. 249)
7. Casa Marugg (fondo N. 308)
8. Casa Cattaneo detta Casa rossa (fondi N. 330-331)
9. Villa Boni (fondo N. 713)
10. Casa Gansser (fondo N. 887)
11. Condominio Boni (fondi N. 894-895-896-897-898)

L'unico oggetto escluso da questa prima fase è Villa Mina, la cui tutela secondo l'Esecutivo *“risulta problematica in particolare a causa della posizione centrale dell'edificio nel fondo, il che limita fortemente le possibilità edificatorie dello stesso secondo i parametri edificatori concessi dal vigente PR, nonché per il vincolo espropriativo relativo al previsto allargamento di via San Gottardo per la formazione di una corsia per il trasporto pubblico. L'esecutivo ritiene opportuno affrontare la tutela di questo oggetto in maniera approfondita nell'ambito della seconda fase pianificatoria, unitamente al mappale 32”*.

Oltre agli 11 edifici di cui sopra in questa prima fase viene pure inserito il complesso del comparto della Madonna della Salute, il cui Oratorio è già un Bene protetto localmente.

Come già accennato in precedenza la prima fase della variante concerne anche l'apparato normativo e segnatamente il completamento conseguente degli art. 46 e 47 RE e lo stralcio dell'art. 45 RE, il cui contenuto, relativo alle prescrizioni particolari lungo via Madonna della Salute, viene ora inserito nell'articolo 47 che nella sua versione attuale concerne unicamente il perimetro di rispetto della casa d'appartamenti Albairone e in quella proposta dal marginale al plurale include pure al nuovo cpv. 2 il perimetro di rispetto del comparto della Madonna della Salute riprendendo sostanzialmente l'art. 45 RE.

Infine per quanto riguarda le conseguenze finanziarie della prima fase della variante, così come proposta dall'Esecutivo, una stima dei costi, in assenza di valutazioni e progetti precisi, che potrebbe gravare il Comune di Massagno appare molto difficile e aleatoria: tuttavia in proposito appare giustificato per il Municipio prevedere nei prossimi 10 anni un contributo, senz'altro sopportabile per le casse comunali, di almeno mezzo milione di franchi complessivi per eventuali contributi che dovessero essere necessari.

#### **4.      SECONDA FASE**

Dal momento che negli ultimi anni il tema della tutela dei Beni culturali ha avuto un crescente interesse nell'opinione pubblica del nostro Cantone, anche perché i Comuni hanno dovuto affrontare o stanno affrontando l'esercizio che stiamo facendo ora a Massagno, con il presente messaggio l'Esecutivo propone di avviare la seconda fase di studio pianificatorio, finalizzata all'analisi approfondita del patrimonio edilizio e all'individuazione di eventuali ulteriori edifici – avuto riguardo anche dei comparti “Collina di Praccio-Quartiere Miravalle” e di “via Motta-Quartiere Comorgio/Pianella + infrastrutture pubbliche” – che possano beneficiare di tutela a livello comunale. Al riguardo ci vien sottoposta una richiesta di credito di fr. 120'000.-, certamente sopportabile per le finanze di Massagno.



## **5. TEMI APPROFONDITI DURANTE LA RIUNIONE DELLA COMMISSIONE**

Nel corso della riunione congiunta delle Commissioni edilizia e gestione si è discusso quasi esclusivamente di Villa Mina, ritenuto che tutto il resto del messaggio municipale non ha sollevato da parte dei commissari particolari questioni, se non alcune marginali a cui è stata data risposta puntuale da parte dei rappresentanti dell'Esecutivo.

In merito alla perplessità e contrarietà relativa all'esclusione di Villa Mina dalla prima fase, sollevata da alcuni commissari, i rappresentanti del Municipio hanno spiegato che è importante "portare a casa" la prima fase, ritenuto come nella seconda sicuramente Villa Mina sarà, unitamente ad altri oggetti e comparti ritenuti meritevoli di approfondimenti sul territorio comunale, analizzata ancor più approfonditamente e oltretutto - a differenza della situazione attuale - sulla base dei 7 criteri cantonali nel frattempo elaborati dal Dipartimento del Territorio, ciò che rafforzerebbe anche di fronte a un possibile ricorso una eventuale decisione di protezione che dovesse emergere dalla seconda fase: in effetti il fatto che il Bene in questione non sia stato inserito in questa prima fase non vuol dire automaticamente non proteggerlo o permetterne tout court la demolizione.

Sicuramente se Villa Mina fosse inserita già nella prima fase, anche per il fatto che è pendente una domanda di costruzione - nel frattempo sospesa per due anni stante la presente variante pianificatoria - per la realizzazione di una palazzina residenziale, potrebbe esser con ogni probabilità oggetto di ricorso che bloccherebbe tutto l'iter e l'entrata in vigore di questo messaggio. Con l'inserimento di questo bene nella seconda fase, che potrebbe essere implementata non appena cresciuta in giudicato la decisione del legislativo, ugualmente non sarebbe possibile per i proprietari eludere i tempi pianificatori e demolirla subito. Da qui l'importanza di approvare in toto il presente messaggio.

Tra i motivi già indicati in precedenza nel rapporto e che hanno portato l'Esecutivo ad escluderla - unicamente dalla prima fase - vi sono, oltre a quanto già testè indicato, pure due ulteriori aspetti non di poco conto: uno di carattere finanziario, che potrebbe esporre il Comune di Massagno ad un risarcimento di diversi milioni di franchi a causa della posizione centrale dell'edificio nel fondo, il che limita fortemente le possibilità edificatorie dello stesso secondo i parametri concessi dal vigente PR, con conseguente danno economico in caso di protezione, e l'altro per il vincolo espropriativo a cui è sottoposto il fondo a seguito del previsto allargamento di via San Gottardo per la formazione di una corsia per il trasporto pubblico.

## **6. CONCLUSIONE**

Su questa tematica, delicata e certamente non facile, occorre essere il più razionali ed equilibrati possibile, senza decisioni affrettate o di pancia, pur senza per questo rinunciare sic et simpliciter e a priori alla tutela di quei Beni ancor oggi esistenti e degni di protezione nel caso adempissero, dopo attenta, aggiornata e approfondita analisi alla luce di tutti gli elementi disponibili, a tutti i criteri per esserlo.

Alla luce di quanto precede - nonostante alcuni commissari ritengano Villa Mina, sulla scorta delle sue caratteristiche, "una sorta di manifesto da salvaguardare" che va inserito subito nella prima fase della variante pianificatoria - proponiamo in modo pragmatico a maggioranza l'approvazione del presente messaggio, giusta il Rapporto di pianificazione del 31 ottobre 2025 (con gli estratti planimetrici e gli articoli del RE modificati) e il Piano delle zone (Beni culturali e perimetro di rispetto di importanza locale), da parte di questo lodevole Consiglio comunale.

**Pertanto, a maggioranza, la Commissione Edilizia chiede di risolvere:**

1. È adottata la variante di Piano regolatore "Edifici e complessi degni di tutela (Beni culturali locali) – Prima fase", giusta il Rapporto di pianificazione del 31 ottobre 2025 (con gli estratti planimetrici e gli articoli del RE modificati) e il Piano delle zone (Beni culturali e perimetro di rispetto di importanza locale), secondo i geodati caricati sul Portale cantonale delle pubblicazioni.  
...omissis...
2. È concesso il credito di Fr. 120'000.-- (IVA 8.1% compresa) per la realizzazione della seconda fase dello studio pianificatorio concernente i Beni culturali.
3. Il credito è da reperire alle migliori condizioni di mercato, se necessario, e da iscrivere al conto investimenti.
4. Il credito è da utilizzare entro il 31 dicembre 2026.
5. L'ammortamento, art. 17 del Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni (RGFCC), è previsto al 10% - durata 10 anni.

Per la Commissione dell'edilizia:

Luigi Pedrazzini

Giovanni Pozzi (Presidente e Relatore)

Francesco Ruggia

Fabio Zucal