

**RAPPORTO DI MAGGIORANZA
DELLA COMMISSIONE DELLA GESTIONE
RELATIVO AL MM 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**

1. Riunione

La Commissione della Gestione (E. Corti assente scusato) si è riunita il 24 novembre 2025 presso la ex-sala del Consiglio Comunale, congiuntamente con la Commissione Edilizia e la Commissione delle petizioni, per discutere il messaggio in oggetto, alla presenza della Sindaca S. Rusconi, del Vicesindaco F. Nicoli, del Segretario Comunale C. Barelli e del Direttore dell'Ufficio Tecnico Comunale M. Rusconi.

Durante l'incontro, sono state fornite delucidazioni riguardo il MM oggetto d'esame.

2. Premessa

Con questo MM il Municipio sottopone al Consiglio comunale un dossier frutto di un percorso di studio, analisi ed elaborazione durato oltre 15 anni. Si tratta di un atto pianificatorio di rilevante importanza, finalizzato alla tutela degli edifici e dei complessi che rappresentano la memoria storica, architettonica e identitaria del territorio comunale.

Il Messaggio si articola in due fasi distinte, ma complementari:

- **1ª fase:** adozione degli atti pianificatori relativi alla variante del Piano regolatore "Edifici e complessi degni di tutela (Beni culturali locali)", con focus sugli edifici prioritari e sul comparto di Madonna della Salute.
- **2ª fase:** richiesta di un credito di CHF 120'000 per completare l'analisi e valutare altri edifici e comparti già segnalati come potenzialmente degni di tutela nello studio di base del 2010.

2.1. 1ª fase

Nel 2010 l'Ufficio cantonale dei beni culturali (UBC) ha fornito al Comune un censimento contenente oltre 120 edifici e manufatti ritenuti meritevoli di approfondimento, aggiornato nel 2013 con ulteriori nove oggetti.

Tale censimento, però, non conteneva criteri metodologici chiari, rendendolo poco utilizzabile per scopi pianificatori. Per colmare questa lacuna, il Rapporto di Pianificazione del 31 ottobre 2025 ha definito in modo formale i principi di tutela e i criteri di selezione degli oggetti degni di protezione.

La verifica della compatibilità tra tutela e potenzialità edificatorie è stata rinviata alla seconda fase della variante, poiché per gli oggetti trattati nella prima fase non emergono criticità rilevanti in quanto riferiti a proprietà pubbliche o già disciplinati da altri strumenti pianificatori.

Sulla base del censimento UBC, il Municipio ha promosso lo studio "Piano del paesaggio. Edifici e comparti degni di tutela", che ha individuato:

- 12 edifici di particolare valore storico-architettonico;
- 3 comparti urbanistici di interesse.

È seguita una fase di analisi approfondita, con la redazione di circa 70 schede descrittive relative:

- agli edifici situati nei comparti prioritari;
- agli immobili segnalati dal Dipartimento del Territorio (DT);
- agli edifici interessati da domande di costruzione.

Questi rilievi sono confluiti nel Piano di indirizzo (PI) del 2016, che ha concentrato la prima fase sui singoli oggetti. Il Piano ha confermato i 12 edifici di pregio ed individuato come oggetto di tutela il complesso dell'Oratorio della Madonna della Salute, con particolare attenzione ai muri storici lungo via della Madonna della Salute e via dei Sindacatori.

Gli edifici individuati come beni di grande pregio sono:

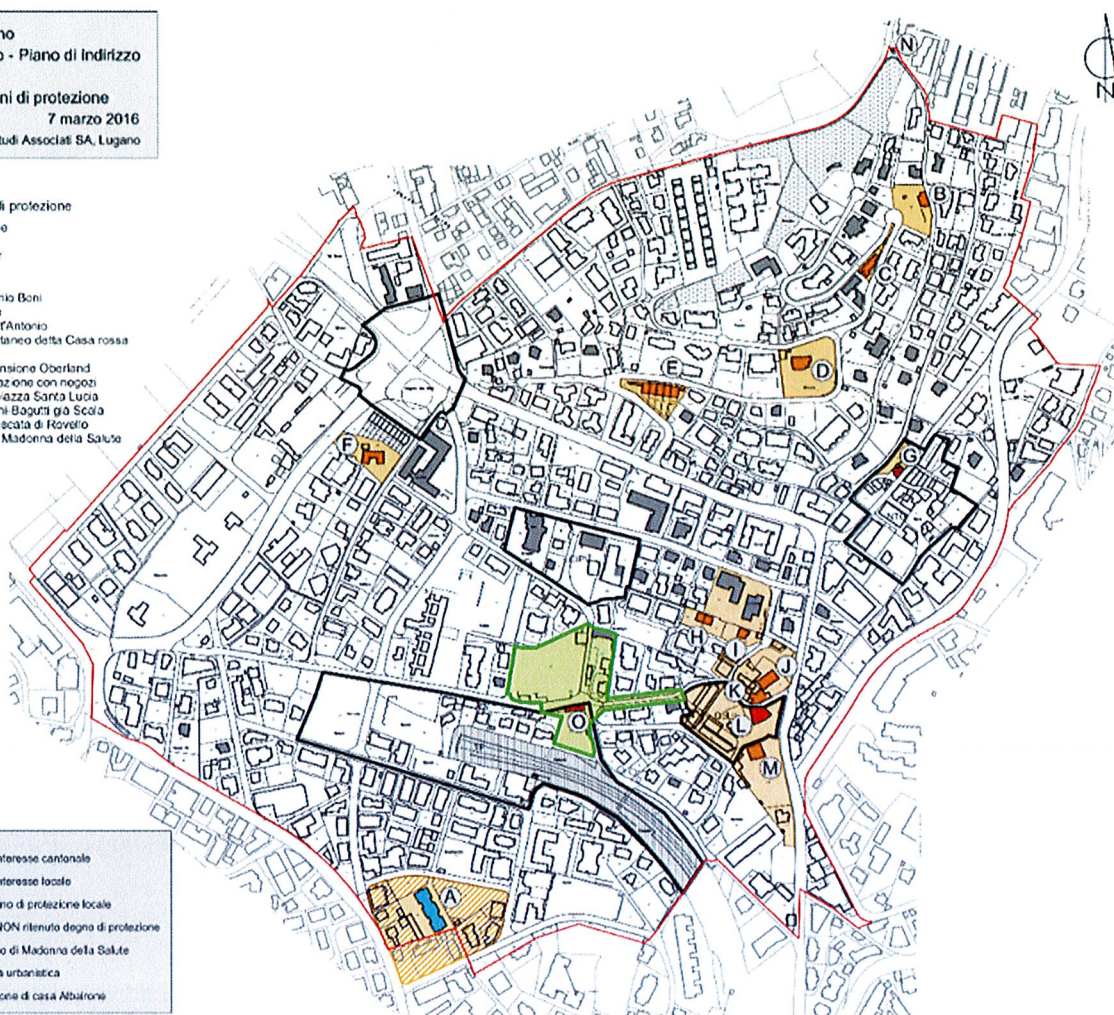
1. Ex albergo Oberland (mapp. 124 sub. A)
2. Casa d'abitazione con negozi (mapp. 124 sub. B)
3. Villa Mina (mapp. 127)
4. Palazzina in piazza Santa Lucia (mapp. 132)
5. Villa Gervasoni-Bagutti già Scala (mapp. 136)
6. Casa Cabione (mapp. 199)
7. Villa Elisa (mapp. 249)
8. Casa Marugg (mapp. 308)
9. Casa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

Comune di Massagno
Piano del paesaggio - Piano di indirizzo
Beni culturali
Edifici protetti e degni di protezione
Formato A3 7 marzo 2016
Studi Associati SA, Lugano

Elenco degli edifici degni di protezione

- A - Fmn 620 / Casa Albairone
B - Fmn 637 / Casa Gansser
C - Fmn 713 / Villa Boni
D - Fmn 249 / Villa Elisa
E - Fmn 894-898 / Condominio Boni
F - Fmn 199 / Casa Cabione
G - Fmn 48 / Oratorio di Sant'Antonio
H - Fmn 330-331 / Casa Cattaneo detta Casa rossa
I - Fmn 308 / Casa Marugg
J - Fmn 124 A / ex Hotel Pensione Oberland
K - Fmn 124 B / Casa d'abitazione con negozi
L - Fmn 132 / Palazzina in piazza Santa Lucia
M - Fmn 136 / Villa Gervasoni Bagutti già Scala
N - Fmn 846 / Cappella affrescata di Roverio
O - Fmn 161 / Oratorio della Madonna della Salute

- Edificio protetto di interesse cantonale
Edificio protetto di interesse locale
Edificio ritenuto degno di protezione locale
Edificio analizzato NON ritenuto degno di protezione
Limite del complesso di Madonna della Salute
Spazio di pertinenza urbanistica
Perimetro di protezione di casa Albairone



A questi si aggiunge la proposta di tutela del comparto del "Complesso di Madonna della Salute", considerato di alto valore storico e urbanistico quale insieme coerente di edifici, spazi aperti e tracciati stradali storici.

N.B. La tutela di Villa Mina (mapp. 127) viene rinviata alla seconda fase perché la sua posizione centrale sul fondo riduce fortemente le possibilità edificatorie e perché l'area è interessata da un vincolo espropriativo legato all'allargamento di via San Gottardo per il trasporto pubblico.

2.1.1. Impatto finanziario

Il Comune contribuisce ai costi di conservazione e restauro dei beni culturali locali, solo dopo valutazione dei singoli progetti e se non esistono altre fonti di finanziamento. Non sono coperti i costi di manutenzione ordinaria né gli interventi senza valore storico-culturale.

Non essendoci ancora progetti concreti, i costi futuri sono incerti. Il Municipio propone quindi un accantonamento prudenziale di CHF 500'000 complessivi sul prossimo decennio per eventuali contributi.

2.1.2. Rischi finanziari

La tutela dei beni culturali comporta inevitabilmente limitazioni al diritto di proprietà privata, in particolare la riduzione delle possibilità edificatorie e la creazione di vincoli sulle trasformazioni e sugli interventi edilizi.

In casi estremi tali limitazioni possono configurare una espropriazione materiale, ossia l'impossibilità per il proprietario di utilizzare il bene in modo economicamente ragionevole. In tali fattispecie può teoricamente nascere un diritto a indennizzo.

La giurisprudenza ammette in modo estremamente restrittivo un onere d'indennizzo per espropriazione materiale in seguito all'istituzione di un vincolo di protezione di un bene culturale immobile. Pertanto, il rischio finanziario per il Comune è ritenuto basso e marginale dall'Esecutivo.

2.2. Seconda fase

Negli ultimi anni il Municipio ha registrato una crescente attenzione, da parte della popolazione, per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio urbano ed edilizio di Massagno. Conseguentemente, l'Esecutivo propone di avviare la seconda fase dello studio pianificatorio, finalizzata all'analisi approfondita del patrimonio edilizio e all'individuazione di eventuali ulteriori edifici che possano beneficiare di tutela a livello comunale.

Per realizzare questa fase, il Municipio sottopone al Consiglio comunale la richiesta di un credito di CHF 120'000.-- necessario per l'allestimento completo dell'incarto pianificatorio. La stima dei costi è stata elaborata considerando sia l'aggiornamento delle schede degli edifici già censiti, sia la valutazione di ulteriori oggetti sul territorio che presentano i requisiti per un'analisi dettagliata.

2.2.1. Sostenibilità credito

La Fase 2 è considerata sostenibile dal punto di vista finanziario perché il credito di CHF 120'000 ha un impatto limitato sui conti comunali: l'ammortamento annuo è di circa CHF 12'000, a cui si aggiunge un costo teorico per interessi di circa CHF 1'200, per un onere massimo stimato di CHF 13'200 all'anno. La spesa è già prevista nei documenti finanziari pluriennali e i Servizi finanziari comunali ne confermano la piena sostenibilità, senza effetti critici sull'equilibrio delle finanze comunali.

3. Discussione

La maggioranza dei commissari accoglie favorevolmente il MM, ritenendo che il lavoro svolto persegua un obiettivo meritevole e pienamente condivisibile, volto alla tutela e alla valorizzazione dei beni che caratterizzano l'identità storica, culturale e paesaggistica del nostro territorio, contribuendo in modo concreto alla conservazione della sua specificità e del suo valore collettivo.

È altresì apprezzata l'impostazione del progetto articolata in due fasi, ritenuta adeguata e funzionale, in quanto consente al Municipio di completare il quadro informativo, raccogliendo gli elementi mancanti e necessari per poter procedere, nelle fasi successive, con decisioni fondate, consapevoli e adeguatamente ponderate, nel rispetto dei principi di proporzionalità e buon governo.

Un commissario ha tuttavia espresso perplessità in merito alla scelta di non includere Villa Mina nella prima fase del progetto, ritenendo tale bene chiaramente meritevole di tutela immediata e manifestando l'aspettativa di una presa di posizione più decisa e strutturata da parte del Municipio su questo specifico oggetto.

La Commissione si attende che, nella seconda fase, il Municipio affronti in modo responsabile, approfondito e trasparente la scelta dei beni da sottoporre a tutela, operando un attento bilanciamento tra l'interesse pubblico alla conservazione del patrimonio e i principi di tutela della proprietà privata, garantendo che eventuali limitazioni ai diritti dei privati siano giustificate da un interesse pubblico concreto, misurato e proporzionato, e che le scelte si concentrino esclusivamente su quei beni per i quali sussista un'effettiva e comprovata necessità di tutela.

4. Conclusioni

Considerato quanto precede, **la Commissione della gestione propone a maggioranza di approvare il MM n. 2692 e chiede quindi 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

Con Stima

Albertini Samantha

.....

Chiappini Giorgio (*Relatore*)

.....

Corti Emilio (*Presidente*)

.....

Ferrari Carlo

.....

Zumthor Bernasconi Alessandra

.....