Comune
di Massagno

Municipio

Massagno 5 novembre 2025 / MR
Ris. mun. 3.11.2025

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

Gentile signora Presidente,
Gentili signore ed Egregi signori Consiglieri,

con il presente Messaggio vi sottoponiamo per vostra approvazione gli atti pianificatori relativi alla variante di Piano regolatore "Edifici e complessi degni di tutela (Beni culturali locali) – **Prima fase**", congiuntamente alla richiesta di un credito di Fr. 120'000.-- a copertura dei costi necessari all'allestimento della documentazione per la **seconda fase** della variante concernente i beni culturali locali.

1. Introduzione

Il Municipio intende sottoporre al Consiglio comunale per la sua adozione il presente documento, concentrandosi sugli edifici prioritari e sul comparto di Madonna della Salute oggetto dell'Esame preliminare del 2017, e concludere in tal modo una prima fase dei lavori volti a porre le basi formali per la tutela di alcuni edifici di pregio quali beni culturali di interesse locale.

Si chiede inoltre il credito necessario per procedere, in una seconda fase, all'individuazione di eventuali altri edifici o comparti che lo studio di base del 2010 ha segnalato come potenzialmente degni di protezione. La selezione di tali oggetti sarà effettuata sulla base di una nuova valutazione specialistica, fondata sulla proposta metodologica elaborata dal Dipartimento del Territorio (DT) nell'esame preliminare del 2017.

2. Passi procedurali effettuati

Nel 2010, l'Ufficio cantonale dei beni culturali (UBC) ha allestito e fornito al Comune un censimento nel quale sono riportati oltre 120 edifici (e manufatti) tra classici, moderni e

contemporanei ritenuti meritevoli di ulteriori approfondimenti. Il censimento è stato completato nell'ottobre 2013 con ulteriori nove oggetti (edifici, ma anche pietre tombali, muri ecc.).
Le modalità di allestimento del censimento non erano però state esplicitate e quindi non erano sufficientemente chiare per determinare ulteriori passi pianificatori. Al censimento citato si faceva comunque riferimento per l'approccio alla questione degli oggetti degni di tutela da riprendere nel PR.
Su questa base, il Municipio ha deciso di procedere alla verifica dei beni culturali di interesse locale (edifici meritevoli di essere tutelati), confluiti nello studio "Piano del paesaggio. Edifici e comparti degni di tutela" del maggio 2010, nel quale venivano identificati:

- 12 edifici particolarmente rappresentativi;
- tre comparti di particolare interesse, contenenti altri edifici ritenuti degni di tutela, che formano un insieme urbanistico di grande valore.

Di fronte a questi risultati, il Municipio ha incaricato il pianificatore di esaminare ulteriori edifici al fine di poter disporre di una visione più chiara della situazione.
In particolare, sono state allestite le schede descrittive degli edifici menzionati nell'Inventario dell'UBC inclusi in due dei tre comparti identificati dall'analisi preliminare del 2010 (Collina di Praccio - quartiere Miravalle; via Motta - Quartiere Comorgio/Pianella + infrastrutture pubbliche), oltre agli edifici indicati dal DT nei due Esami preliminari oppure oggetto di domande di costruzione.
Si tratta nello specifico di una settantina di schede. In seguito, allo scopo di informare e sensibilizzare i proprietari degli edifici esaminati, si sono tenute presso la sala del Consiglio comunale due serate informative (il 2 ottobre 2014 per i proprietari del comparto Praccio e il 10 luglio 2015 per quelli dei comparti di via Motta e Comorgio/Pianella).
Per il terzo comparto (via Ciusarella - Parco Villa Nessi) i risultati dell'analisi sono stati ripresi nell'impostazione del Piano di quartiere sui fondi ex Nessi (mapp. N. 187-763) e nella sua successiva realizzazione.
Sulla base dei rilievi effettuati tra il 2010 e il 2015 (come ai principi e ai criteri descritti nel cap. 4 del Rapporto di Pianificazione del 31 ottobre 2025, allegato), nel marzo 2016 è stato elaborato un Piano di indirizzo inviato al Dipartimento del Territorio per l'Esame preliminare ai sensi dell'art. 25 LST.

3. Disposizioni sui beni culturali protetti nel PR in vigore

La variante di adattamento del PR alla LST pubblicata all'inizio del 2025 e tutt'ora *sub iudice;* il Regolamento edilizio (RE) prevede delle disposizioni che concernono i Beni culturali e segnatamente:

- Art. 46 - Beni culturali protetti (con l'elenco degli oggetti tutelati);

- Art. 47 - Perimetro di rispetto dei Beni culturali protetti (perimetro di rispetto di Casa Albairone);
- Art. 48 - Contributo finanziario alla conservazione (dei Beni culturali),

oltre all'art. 45 che indica le prescrizioni particolari lungo via Madonna della Salute.

4. Principi e criteri per la scelta dei Beni culturali da proteggere

Il Rapporto di Pianificazione del 31 ottobre 2025, al quale si rimanda per i dettagli, definisce i principi e i criteri per l'identificazione degli oggetti (edifici) ritenuti degni di tutela.

A. Principi

L'analisi della sostanza edilizia storica e recente per esaminare le possibilità di una sua tutela viene fatta in applicazione dei *principi*:

- di *pubblica utilità*, in quanto oggetti che conferiscono valore culturale ai luoghi e valore di identificazione alla comunità;
- 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 (Piano regolatore particolareggiato) già approvate o in corso di studio.

B. Criteri

Le *scelte* degli oggetti sono state effettuate considerando 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.

La realizzabilità della tutela di queste scelte, da effettuare mediante il confronto degli indici di edificazione esistenti con quelli potenziali concessi dal PR, unitamente all'analisi delle possibilità di sfruttare quest'ultimi pur garantendo gli obiettivi di tutela, viene rinviata alla seconda fase della variante, ritenendo che per gli oggetti sottoposti in questa prima fase non sussistano problemi particolari (proprietà pubbliche o soluzioni codificate in altre procedure pianificatorie).

Si ritiene utile ricordare la definizione di "***bene culturale***" secondo l'art. 2 della Legge sui beni culturali (LBC):

"*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*";

nonché i presupposti per l'istituzione della loro protezione quale "***bene culturale protetto***" (art. 19 cpv. 1 LBC):
"*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.*"

5. Analisi preliminare (2010) e Piano di indirizzo (2016)

L'analisi preliminare denominata "Piano del paesaggio. Edifici e comparti degni di tutela", nel suo rapporto preliminare identificava:

- 12 edifici particolarmente rappresentativi,
- tre comparti di particolare interesse, contenenti ulteriori edifici ritenuti degni di tutela.

Degli edifici particolarmente rappresentativi, sparsi su tutto il territorio comunale, erano state identificate le principali caratteristiche ed eseguita una valutazione sommaria dei potenziali edificatori, così come per i tre comparti di:

- Collina di Praccio - quartiere Miravalle;
- via Motta - Quartiere Comorgio/Pianella + infrastrutture pubbliche;
- via Ciusarella - Parco Villa Nessi.

I primi due comparti servivano a identificare gli ulteriori edifici (una cinquantina) da valutare se degni di tutela, mentre il terzo in cui non erano stati identificati edifici di particolare interesse era invece caratterizzato, oltre che dall'edificio inventariato dal Cantone (Casa Albairone), da ampi spazi liberi in parte già di carattere pubblico.

Sulla base di questa analisi preliminare, il Municipio dava l'incarico di approfondire il tema dei Beni culturali limitatamente agli edifici caratterizzanti la storia e il territorio di Massagno, escludendo altri manufatti (cappelle, fontane, statue e simili) oltre naturalmente gli oggetti già protetti dal PR in vigore.
Tra il 2010 e il 2015 sono perciò state allestite una settantina di schede, tra i quali gli edifici particolarmente rappresentativi già analizzati.
Questi rilievi sono confluiti nel Piano di indirizzo (PI) del 2016 che, su indicazione del Municipio, doveva prioritariamente concentrarsi (**Prima fase**) su singoli oggetti. Il PI, di conseguenza, confermava e precisava gli edifici particolarmente rappresentativi (12 oggetti) e identificava il complesso dell'Oratorio della Madonna della Salute, in particolare i muri che delimitano via della Madonna della Salute e via dei Sindacatori, come Beni culturali da tutelare.
Ricapitolando, venivano segnalati i seguenti elementi di grande pregio:

Edifici

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)

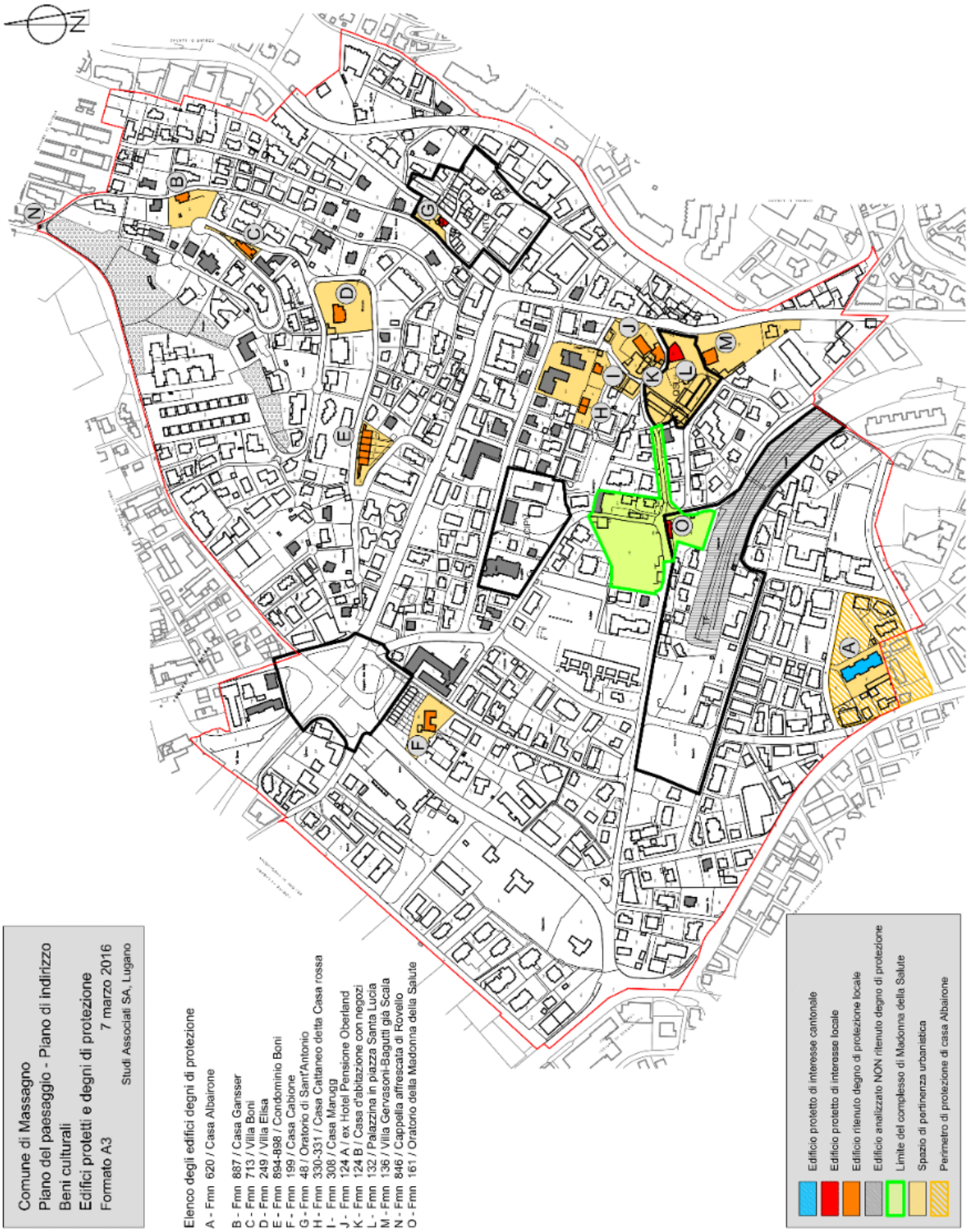
La palazzina in piazza Santa Lucia (fondo N. 132), di cui risultano già protetti a livello cantonale alcuni elementi interni (il camino, la caminiera, l'affresco e le decorazioni a stucco - BCC 2), viene proposta come edificio di pregio da tutelare nel suo insieme.

Comparto

- Complesso di Madonna della Salute

Nel Rapporto di Pianificazione del 31 ottobre 2025, ai capitoli 5.1 (Edifici) e 5.2 (Complesso di Madonna della Salute), vengono illustrati i motivi alla base delle loro segnalazioni.

Le proposte contenute nel Piano di indirizzo del 2016 sono illustrate nell’estratto planimetrico seguente:



6. La procedura

Il Municipio, in data 11 marzo 2016, ha inviato il Piano d'indirizzo della variante inerente il Piano del paesaggio al Dipartimento del Territorio con la richiesta di Esame preliminare.

Il DT si è espresso con il documento rilasciato il 22 dicembre 2017. Le risposte e le considerazioni del Municipio alle osservazioni e ai suggerimenti dipartimentali sono riportate nel cap. 6 del Rapporto di Pianificazione del 31 ottobre 2025, al quale si rimanda per i dettagli. In particolare, il Municipio precisa che le valutazioni per includere o escludere gli oggetti contenuti nel censimento dell'UBC sono state fatte, anche se non sempre e integralmente esplicitate sia nelle schede degli edifici esaminati che nel Rapporto di Pianificazione del 2016. Nell'attuale variante all'indirizzo del Consiglio comunale, il Municipio ha provveduto a rendere più chiare le scelte effettuate in questa prima fase e lo farà ulteriormente nella seconda per gli ulteriori oggetti da analizzare.

Nell'ambito della procedura di informazione e partecipazione della proposta pianificatoria in oggetto con relativo esame preliminare dipartimentale, avvenuta mediante pubblico deposito degli atti presso la Cancelleria comunale dal 18 novembre 2021 al 17 dicembre 2021, sono pervenute cinque osservazioni da parte di proprietari privati. Le risposte e le prese di posizione del Municipio sono illustrate nel cap. 7 del Rapporto di Pianificazione del 31 ottobre 2025 al quale si rimanda per i dettagli.

7. La proposta pianificatoria in esame

Riguardo ai comparti della "Collina di Praccio - quartiere Miravalle" e di "via Motta - Quartiere Comorgio/Pianella + infrastrutture pubbliche", il Municipio decide di procedere nella seconda fase all'eventuale esame degli edifici presenti in questi comparti.
Per fornire un quadro sintetico della situazione degli edifici da considerare degni di tutela, è stata predisposta la Tabella ricapitolativa dei Beni culturali, allegata al Rapporto di Pianificazione del 31 ottobre 2025. La Tabella non ha carattere esaustivo e potrà essere integrata, se necessario, con ulteriori oggetti.
La Tabella illustra schematicamente le diverse tipologie e gli interventi che caratterizzano gli oggetti potenzialmente degni di tutela, in particolare vengono ripresi quelli censiti nel 2010-2013 dall'UBC e evidenziati quelli considerati dal precedente studio allestito dall'arch. Buzzi (manufatti, giardini ecc., compresi) oltre all'edificio (mapp. N. 32) segnalato nella fase di informazione e partecipazione pubblica.

Conformemente al mandato del Municipio, dai 136 oggetti riportati nella Tabella ricapitolativa dei Beni culturali citata al capitolo precedente vanno scorporate le seguenti categorie:

- 8 oggetti già protetti (a livello cantonale e locale) dal PR in vigore;
- 19 edifici non più presenti;
- 5 giardini annessi a ville;
- 13 manufatti.

Dei 90 oggetti rimanenti lo studio di base del 2016 aveva allestito le schede di rilievo di 71 edifici, alle quali va aggiunta la scheda dell'edificio segnalato nella fase informativa (Villa Anita mapp. N. 32).

Dei 14 oggetti citati nell'EP del 2017, per i quali il DT lamentava la mancanza di motivazioni per non essere stati presi in considerazione, si osserva che gli stessi comprendono diversi degli elementi non compresi nello studio (cappelle, manufatti, giardini) ed edifici realizzati nel periodo dopo il 1950, per i quali si è rinunciato all'allestimento di specifiche schede.
Si tratta in particolare di oggetti sui seguenti mappali:

- manufatti
  - N. 60: Cappella (scheda SIBC 21699)
  - N. 137: Cappella (scheda SIBC 21815)
  - N. 221: Cappella delle Due mani (scheda SIBC 21095)
  - N. 723: Muro (scheda SIBC 21861)
- edifici
  - N. 145: Casa d'appartamenti con studio medico (scheda SIBC 21626)
  - N. 151: Casa Cate (scheda SIBC 8863)
  - N. 172: Casa (scheda 21660) e giardino (scheda SIBC 21682)
  - N. 207: Casa con dipinto murale (scheda SIBC 21098), Casa per anziani Girasole (scheda SIBC 21700) e scultura "Bambina" (scheda SIBC 21701)
  - N. 302: Casa (scheda SIBC 21662)
  - N. 303: Casa d'appartamenti (scheda SIBC 21434)
  - N. 395: Casa (scheda SIBC 21807)
  - N. 509: Casa d'appartamenti (scheda SIBC 21811)
  - N. 858 ss.: Edificio residenziale a schiera il Battello (scheda SIBC 8866)
  - N. 914: Scuola dell'infanzia Povrò (scheda SIBC 8868)

Tolti gli oggetti già trattati o non pertinenti, la seconda fase della variante comprenderà l'allestimento anche di queste ulteriori schede necessarie per completare la valutazione complessiva e definire gli edifici da tutelare.
Per il complesso dell'Oratorio della Madonna della Salute, si propone invece l'istituzione di un Perimetro di rispetto di interesse locale, analogamente a quello già in vigore per Casa Albairone (di interesse cantonale).

a. Gli edifici meritevoli di protezione

Dei 12 edifici e del comparto meritevoli di tutela proposti dallo specialista ed elencati al cap. 5 del Rapporto di Pianificazione del 31 ottobre 2025, in questa prima fase il Municipio propone la tutela di 11.
Infatti, la tutela di Villa Mina (mapp. 127) 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 traporto pubblico. L'Esecutivo ritiene opportuno affrontare la tutela di questo oggetto in maniera approfondita nell'ambito della seconda fase pianificatoria, unitamente al mappale 32.

Gli 11 edifici di pregio proposti per la protezione in questa prima fase sono i seguenti:

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)

Vedi estratto integrato al Rapporto di Pianificazione del 31 ottobre 2025: *Piano delle zone. Beni culturali protetti: Edifici degni di protezione*.

b. Il complesso di Madonna della Salute

Il complesso degli edifici e degli spazi liberi che circondano l'Oratorio di Madonna della Salute (quest'ultimo già oggetto di protezione locale) costituisce un insieme di importanza storica e urbanistica ritenuto degno di essere tutelato.

Oltre alle qualità spaziali, i due assi stradali (via dei Sindacatori e via Madonna della Salute) che convergono a formare l'incrocio su cui si affaccia il portico dell'oratorio sono di grande importanza storica. Si ritiene inoltre necessaria la protezione dal profilo urbanistico-paesaggistico dei muri che racchiudono le due vie citate, il mantenimento del loro calibro e viene confermata la tutela degli alberi indicati sul mappale N. 24.

Il Municipio istituisce il Perimetro di rispetto di interesse locale dell'Oratorio di Madonna della Salute.

Vedi estratto integrato al Rapporto di Pianificazione del 31 ottobre 2025: *Piano delle zone. Beni culturali protetti: Perimetro di interesse locale dell'Oratorio di Madonna della Salute*.

c. Il Regolamento Edilizio (completamento)

La variante concerne anche l'apparato normativo (Regolamento Edilizio), segnatamente:

- il completamento dell'art. 46 RE;
- il completamento dell'art. 47 RE;
- lo stralcio dell'art. 45 RE.

Le modifiche apportate agli articoli del RE sono illustrate qui di seguito. In rosso le aggiunte/modifiche e in ~~blu barrato~~ gli stralci.

Completamenti/aggiunte

Art. 46. Beni culturali protetti

[1] Sono beni culturali protetti di interesse cantonale ai sensi della LBC:

1. BCC 1 Casa d'appartamenti Albairone (mapp. N. 620 RFD);
2. BCC 2 Caminiera, camino, dipinto murale raffigurante Giuditta e Oloferne, nell'appartamento al primo piano; frammenti di decorazioni con stemma di famiglia nell'atrio a pianterreno, nella palazzina in via Bernasconi 13 (mapp. N. 132 RFD);
3. BCC 3 Salotto contenente soffitto a cassettoni con tavolette dipinte, nella casa a Gerso (mapp. N. 60 RFD).

[2] Sono beni culturali protetti di interesse locale ai sensi della LBC:

1. BCL 1 Cappella affrescata "in Selva" nella frazione di Rovello (mapp. N. 846 RFD);
2. BCL 2 Oratorio di Sant'Antonio (mapp. N. 48 RFD);
3. BCL 3 Oratorio della Madonna della Salute (mapp. N. 161 RFD);
4. BCL 4 Portale bugnato e stemmato in facciata nella casa Foletti a Gerso (mapp. N. 53 RFD);
5. BCL 5 Fontana "della Comune" in piazza Santa Lucia (mapp. N. 124 RFD);
6. BCL 6 Fontana con Giano trifronte in piazza Santa Lucia (mapp. N. 124 RFD);
7. BCL 7 Lavatoio in piazza Santa Lucia (mapp. N. 124 RFD).
8. BCL 8 Gli edifici ai mapp. N. 124 sub. A e B, 132, 136, 199, 249, 308, 330-331, 713, 887, 894-895-896-897-898 RFD

[3] Ove non diversamente specificato ai precedenti cpv. 1 e 2, la protezione del bene culturale immobile protetto si estende all'oggetto nel suo insieme, in tutte le sue parti e strutture interne ed esterne.

Per il mappale N. 136 (Villa Gervasoni-Bagutti già Scala) sono richiamate le disposizioni dell'art. 25 cpv. 3 RE.

Per i beni culturali di interesse locale (edifici) valgono inoltre le seguenti disposizioni:

a) sono ammessi interventi di ristrutturazione interna conformemente ai principi di tutela;

b) sono ammessi cambiamenti di destinazione, nella misura in cui conformi a quelle ammesse nelle singole zone di utilizzazione;
c) il Municipio può concedere deroghe per la costruzione di nuovi manufatti in corrispondenza delle strutture esterne, nella misura in cui di dimensione contenuta, oggettivamente necessari per la funzionalità degli edifici, e non compromettano le finalità di protezione e valorizzazione;
d) il Municipio può concedere deroghe alle distanze dal confine, fra edifici sullo stesso fondo, nonché alle distanze dalle strade, nella misura in cui oggettivamente necessarie per permettere il ragionevole utilizzo delle potenzialità edificatorie secondo le disposizioni delle singole zone di utilizzazione; in caso di concessione della deroga, per l'edificazione sul fondo confinante è prescritto unicamente il rispetto della distanza dal confine secondo le disposizioni delle singole zone di utilizzazione, escluso quello della distanza fra edifici posti sui due fondi;
e) date le medesime condizioni di cui alla precedente lett. d), il Municipio può eccezionalmente concedere deroghe anche agli altri parametri edificatori secondo le disposizioni delle singole zone di utilizzazione.

[4] I proprietari di beni culturali immobili protetti hanno l'obbligo di conservarli nella loro sostanza, provvedendo alla manutenzione regolare.

[5] Per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse cantonale valgono le disposizioni dell'art. 24 LBC, per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse locale quelle dell'art. 25 LBC.

[6] Il Municipio fa menzionare a registro fondiario l'assoggettamento alla LBC dei beni culturali elencati al cpv. 1.

Art. 47. Perimetri di rispetto dei beni culturali protetti

[1] A tutela del seguente bene culturale protetto di interesse cantonale è istituito e delimitato nel piano delle zone il seguente perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LBC:

- PRisp 1 Perimetro di rispetto a tutela della casa d'appartamenti Albairone.

[2] A tutela del seguente bene culturale protetto di interesse locale è istituito e delimitato nel piano delle zone il seguente perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LBC:

- PRisp 2 Perimetro di rispetto a tutela dell'Oratorio di Madonna della Salute (mapp. N. 78, 82, 83, 84, 97, 160, 161, 162, 200, 213, 214, 285, 288, 295, 310, 463). In particolare, i muri di sostegno e divisori indicati nel Piano delle zone devono essere mantenuti nelle proporzioni attuali. Il calibro attuale della strada deve essere mantenuto. Il Municipio può concedere deroghe.

[3] Entro i perimetri di rispetto non sono ammessi interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene culturale immobile protetto. Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi

ubicati all'interno di detti perimetri devono essere sottoposte per preavviso all'Ufficio cantonale dei beni culturali (UBC).

Stralci

~~**Art. 45. Prescrizioni particolari lungo via Madonna della Salute**~~

~~[1] Per quanto attiene ai mappali N. 312, 295, 288, 285, 310, 82, 83, 84, i muri di sostegno e divisori lungo via Madonna della Salute devono essere mantenuti nelle proporzioni attuali.~~

~~[2] Per quanto attiene al mappale N. 82 RFD, il muro deve essere mantenuto nelle sue proporzioni attuali da via Madonna della Salute fino a via Lema.~~

~~[3] Il calibro attuale della strada deve essere mantenuto.~~

~~[4] Il Municipio può concedere deroghe.~~

8. Conseguenze finanziarie della variante

Secondo le disposizioni della Legge sui beni culturali, il Comune partecipa di principio ai costi di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse locale, ritenuto l'esame del progetto d'intervento e se i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi.

Non sono in tutti i casi oggetto di eventuali contributi i lavori di manutenzione ordinaria degli edifici, così come per gli interventi non finalizzati alla valorizzazione delle componenti storico-culturali che ne hanno determinato la tutela.

In assenza di valutazioni e progetti precisi, una stima dei costi che potrebbero gravare il Comune di Massagno appare particolarmente difficile e quindi azzardata.

Il Municipio ritiene che in questa fase di pianificazione, vadano riservati sull'arco del prossimo decennio nel conto economico almeno **0.5 Mio Fr.** complessivi per eventuali contributi per gli interventi così come descritti nel capoverso precedente.

Si richiamano i capitoli precedenti e il Rapporto di Pianificazione del 31 ottobre 2025 per le spiegazioni dettagliate e le giustificazioni.

9. Variante pianificatoria – Fase 2

Negli ultimi anni il Municipio ha registrato una crescente attenzione, da parte della popolazione, dei gruppi politici e delle associazioni attive, nella tutela del paesaggio per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio urbano ed edilizio di Massagno. In linea con queste istanze e con l'obiettivo di garantire una pianificazione attenta e lungimirante, 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 Fr. 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. La ripartizione dei costi prevista è la seguente:

1	Aggiornamento schede	Fr.	20'000.--
2	Valutazione secondo criteri definiti dal Dipartimento		15'000.--
3	Allestimento Piano di indirizzo		15'000.--
4	Procedura di informazione ed Esame Preliminare		10'000.--
5	Valutazione esito procedura		10'000.--
6	Allestimento incarto variante		20'000.--
7	Procedura caricamento geodati		16'000.--
8	Spese procedurali		5'000.--
	Totale parziale		111'000.--
	IVA 8.1%		8'991.--
	Totale arrotondato		**120'000.--**

10. Sostenibilità finanziaria

Sono rilevanti gli investimenti la cui spesa netta supera il 10% del gettito di imposta cantonale, in ogni caso se maggiore di Fr. 1 mio. (art. 23 Regolamento sulla gestione finanziaria e sulla contabilità dei comuni – RGFCC). Indichiamo nondimeno le relative conseguenze finanziarie.

Nel Piano finanziario 2025-2028 (PiF) sono inseriti complessivamente Fr. 100'000.-- anno 2025 per pianificazione analisi agli studi: Cappella due Mani, Porta Ovest, TriMa, PR e diversi. Il Preventivo 2025 ha ripreso il piano delle opere del PiF mentre il Preventivo 2026, sui banchi della Commissione della gestione e del CC, prevede Fr. 120'000.-- per l'allestimento della Fase 2.

Essendo classificata come spesa di pianificazione, catalogata alla lettera n) dell'art.17 cpv. 2 RGFCC, il tasso d'ammortamento è fissato dal Municipio, che obbligatoriamente propone il 10% per 10 anni (forchetta tasso fisso 10% - 10 anni); ciò considerato l'ammortamento sarà di Fr. 12'000.--.

Si osserva inoltre che – riservato il pagamento con la disponibilità di liquidità – il finanziamento di Fr. 120'000.-- al tasso d'interesse teorico dell'1% costerebbe ulteriori Fr. 1'200.-- annui se dovesse essere interamente prestato da terzi. L'aggravio finanziario teorico massimo sarebbe dunque di Fr. 13'200.-- all'anno. Non sono previsti ulteriori oneri, in relazione al credito richiesto.

Si conferma da parte dei Servizi finanziari comunali la sostenibilità economica per questo investimento.

11. Compensazione di vantaggi e svantaggi derivanti dalla pianificazione territoriale

Il principio sancito dalla Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) prevede che il diritto cantonale metta in atto una compensazione adeguata per vantaggi o svantaggi rilevanti derivanti dalle misure di pianificazione territoriale (art. 5 LPT).

La tutela di beni culturali o altri interessi pubblici può comportare limitazioni al diritto di proprietà (art. 26 Cost.). Tali restrizioni sono compatibili con la Costituzione soltanto se si fondano su una base legale, perseguono un interesse pubblico e rispettano il principio di proporzionalità (art. 36 Cost.). In caso di restrizioni della proprietà equivalenti a espropriazione, è dovuta piena indennità (art. 26 cpv. 2 Cost. e art. 5 LPT).

La giurisprudenza del Tribunale federale stabilisce che si configura un'espropriazione materiale – e quindi sorge l'obbligo di indennizzo – solo se il proprietario non può più utilizzare il bene in modo conforme alla sua destinazione e in maniera economicamente ragionevole. In questo contesto non sono per contro determinanti l'uso o rispettivamente il reddito che avrebbe potuto essere tratto dalla riedificazione del fondo con nuove costruzioni né la perdita di valore del fondo discendente dalla misura di tutela.

La valutazione del requisito dell'"uso economicamente ragionevole" deve considerare non solo l'edificio protetto ma il contesto complessivo, compreso il terreno circostante. Può ad esempio costituire un'espropriazione materiale se la tutela di un edificio comporta anche il divieto di edificare su una porzione significativa di terreno adiacente, inedificato e potenzialmente edificabile.

In sintesi 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. L'ente pubblico di principio non è tenuto a rifondere indennità espropriative se non alle severe condizioni poste dal Tribunale federale. Tuttavia, si ritiene opportuno osservare che in casi specifici, nei quali le possibilità edificatorie risultassero effettivamente compromesse in modo rilevante, non è possibile escludere a priori un obbligo di indennizzo dell'ente pubblico. Non è in effetti possibile tracciare una linea netta tra le fattispecie che possono generare un'espropriazione materiale e quelle che la escludono, visto che ogni caso va valutato secondo tutte le sue specifiche peculiarità.

Nel quadro della presente variante del Piano regolatore comunale, il Municipio ritiene che, per gli edifici proposti in protezione con questa prima fase, il criterio dell'uso economicamente ragionevole sia soddisfatto, per cui non si è in presenza di elementi che comportino la realizzazione delle condizioni per il riconoscimento di un'indennità espropriativa.

Il presente Messaggio Municipale è trasmesso per esame e rapporto alle Commissioni dell'edilizia, delle petizioni e della gestione ai sensi dell'art. 10 cpv. 1 RALOC.

Sulla base di quanto esposto, invitiamo il Consiglio comunale a voler

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.

https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=BC&idOggettoVariante=ch24305x004100000&idPubblicazione=2

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 ossequi.

Per il Municipio

La Sindaca: Il Segretario:

Simona Rusconi Christian Barelli

Allegato:
Rapporto di Pianificazione del 31 ottobre 2025 (estratti planimetrici senza valenza giuridica)