



*Commissione della gestione*

Massagno 29 novembre 2025

**Messaggio municipale n. 2692 concernente la 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**

### **Rapporto di minoranza**

Signor Presidente,  
Gentili colleghe, egregi colleghi,

la Commissione della Gestione si è riunita lo scorso 24 novembre al fine di esaminare e preavvisare il Messaggio Municipale n. 2692. In disaccordo con il preavviso positivo della maggioranza commissionale, gli scriventi commissari redigono il presente rapporto di minoranza.

#### **Premessa – La variante**

Il MM 2692 chiude la prima fase di una lunga procedura pianificatoria, iniziata nel 2013. Le principali tappe della vicenda vengono illustrate nel Messaggio municipale e non ci pare dunque necessario ribadirle in questa sede.

Come abbiamo più volte sostenuto, quella in esame è una variante importante per il futuro del nostro Comune. Il tessuto edilizio e urbanistico di Massagno muta velocemente e soltanto attraverso un'accorta pianificazione l'ente pubblico sarà in grado di conciliare, con cognizione di causa, l'indispensabile sviluppo edilizio del Comune e la conservazione del proprio patrimonio storico, artistico e culturale. Proprio per questo, dai banchi del Consiglio comunale abbiamo chiesto a più riprese che si procedesse con maggiore celerità all'evasione dell'incarto.

Conscio dell'urgenza di dare uno sbocco al decennale lavoro intrapreso, ma al tempo stesso sensibile alle voci che, nella cittadinanza, chiedevano di allargare l'analisi ad altri oggetti non inclusi nel Piano di indirizzo del 2016, il Municipio ha deciso di concepire e realizzare una seconda fase della procedura pianificatoria. Come spiega lo stesso MM 2692, la divisione della procedura in due fasi permette al Municipio di proseguire la sua riflessione (così da estendere eventualmente la protezione ad altri beni culturali non inclusi in questa prima fase) e, al tempo stesso, di proteggere immediatamente gli immobili e il comparto (Madonna della salute) su cui l'Esecutivo ha deciso, sin dal 2016, di istituire dei vincoli di protezione.

Da parte nostra, salutiamo con piacere questa decisione e approviamo il credito di 120'000 franchi necessario all'avvio della seconda fase. Auspichiamo che questa possa essere l'occasione per riflettere sulla tutela non solo di ulteriori immobili, ma anche di interi comparti, giudicati particolarmente meritevoli dal profilo della loro testimonianza storica da alcune associazioni come i Cittadini per il territorio. È inoltre necessario, a nostro avviso, che nel corso di questa seconda fase il Municipio ridiscuta parallelamente con il Cantone anche il progetto di allargamento di via san Gottardo, in quanto sebbene nella proposta municipale l'ex albergo Oberland non abbia un perimetro di protezione, l'inclusione di tale edificio tra i beni culturali protetti (e, forse, di Villa Mina, cfr. *Infra*) potrebbe modificare la ponderazione degli interessi in gioco e, di riflesso, i termini dell'intervento prospettato.

#### **La questione di Villa Mina**

Scopo del presente rapporto di minoranza è proporre un emendamento volto all'inserimento, all'interno dei beni culturali protetti in questa prima fase, dell'edificio di Villa Mina (RFD 127).

Come si può leggere nel *Rapporto di pianificazione*, Villa Mina, opera del noto architetto Paolito Somazzi (1873-1914), presenta i caratteri tipici dell'architettura eclettica di inizio Novecento, frammista con elementi art-déco, e si presenta con interni e opere di arredamento esterne perfettamente conservati, anche in ragione di un restauro, giudicato esemplare, avvenuto nei primi anni Duemila.

Per queste ragioni, gli specialisti che hanno accompagnato l'elaborazione della variante avevano proposto al Municipio la sua inclusione nella lista dei 12 oggetti che erano, a loro avviso, meritevoli di tutela. Il Municipio si è invece rifiutato di inserirla nel *Piano di Indirizzo* del 2016 e, con il presente MM, ha ribadito la sua scelta di escludere l'immobile da questa prima fase, sostenendo però di voler proseguire la propria riflessione in merito alla villa nel corso della fase due.

Per completezza di informazioni, ricordiamo infine che nel febbraio del 2024 i proprietari dell'edificio hanno inoltrato una domanda di costruzione, volta alla demolizione dello stabile attuale e alla sua sostituzione con un nuovo stabile a carattere misto (dell'altezza di circa 20 metri).

Proprio in ragione del valore architettonico dell'oggetto, diverse sono state le opposizioni presentate durante il periodo di pubblicazione della domanda di costruzione (1-15 marzo 2024) e un gruppo di privati cittadini ha altresì inoltrato una petizione al Municipio, a riprova del fatto che la collettività massagnese non accetta di assistere passivamente alla cancellazione della propria storia urbanistica.

A fronte di queste opposizioni, il Municipio ha sospeso la domanda di costruzione per un periodo di due anni (a decorrere dal 20.11.2024), appellandosi al fatto che la procedura per l'adozione della variante non si era ancora conclusa e che la demolizione dell'edificio avrebbe arrecato "grave pregiudizio alla pianificazione in corso". Tale decisione, che abbiamo apprezzato e condiviso, sembrava ai nostri occhi segnalare una nuova sensibilità dell'attuale compagine municipale in merito a questi temi, e speravamo – forse ingenuamente – che il Municipio avesse perciò riconsiderato l'esclusione di Villa Mina dagli oggetti protetti in questa prima fase. Così purtroppo non è stato.

Le motivazioni con le quali l'Esecutivo ha deciso di non procedere ad una protezione immediata dell'immobile sono note: dati gli indici del terreno, e in ragione della posizione centrale dell'edificio all'interno del sedime, l'eventuale istituzione di vincoli di protezione comprometterebbe in modo importante le possibilità edificatorie del sedime, e rischierebbe così di generare importanti costi sul piano degli eventuali indennizzi da riconoscere ai proprietari. Per questo, sostiene il Municipio, è preferibile non proteggere immediatamente l'edificio e approfondire la riflessione a questo proposito nel corso della seconda fase.

Si tratta a nostro avviso di un'argomentazione discutibile, per almeno tre ragioni:

1. Posto che il valore storico, architettonico e artistico dell'edificio è stato riconosciuto da tutti gli specialisti che si sono chinati sulla questione, e che il problema della sua protezione è essenzialmente di ordine finanziario, non si capisce in che modo un ulteriore periodo di riflessione possa essere d'aiuto all'Esecutivo. A meno che il Municipio non abbia in programma una ridefinizione degli indici e del Piano regolatore (cosa, questa, altamente improbabile, e su cui in ogni caso il Municipio non ha mai detto di voler riflettere), gli eventuali costi da sostenere rischierebbero di essere i medesimi anche tra qualche mese o tra qualche anno. Alla luce delle risposte fornite dall'on. Vicesindaco nel corso della riunione commissionale, sembrerebbe che il tempo a disposizione non possa consentire nemmeno di quantificare in maniera più precisa l'eventuale esborso: si tratta, ci è stato detto, di questioni complesse, sulle quali è spesso difficile fare stime realistiche, e solo un'eventuale decisione di giustizia consentirebbe di appurarle con certezza. Per questo, non ravvisiamo motivi validi per rimandare la decisione in merito a Villa Mina: se il Municipio intende proteggerla, la includa immediatamente negli oggetti di questa prima fase; in alternativa, abbia il coraggio di ammettere che manca la volontà politica di farlo.
2. Lo stesso Messaggio municipale sottolinea, a p.14, che la giurisprudenza federale "ammette in modo estremamente restrittivo un onere di indennizzo per espropriazione materiale in seguito all'istituzione di un vincolo di protezione", e questo in quanto essa stabilisce che "si configura un'espropriazione materiale – e quindi sorge l'obbligo di indennizzo – soltanto se il proprietario non può più utilizzare il bene in modo conforme alla sua destinazione e in maniera economicamente ragionevole". Viceversa, "in questo contesto, non sono per contro determinati 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”. In questo senso, verrebbe da chiedersi se in relazione a Villa Mina l’esercizio non vada quantomeno tentato: è vero che in casi specifici, “nei quali le possibilità edificatorie risultassero compromesse in modo rilevante, non è da escludersi un obbligo di indennizzo”, ma si tratta di ragionamenti impossibili da verificare fino a quando non si procederà ad un’effettiva tutela dell’immobile. In sostanza, l’impressione è che si gridi “al lupo” quando nessuno ha ancora visto l’animale e nessuna pecora è stata ancora predata.

3. L’inclusione di Villa Mina negli oggetti da tutelare in questa prima fase non significa accettare automaticamente di assumersi, dal profilo finanziario, qualsiasi onere di indennizzo. Proprio per l’impossibilità di sapere se vi sarà un obbligo di indennizzo e di quantificarne un importo preciso, il Comune potrà sempre decidere, nel caso in cui questo esborso appaia eccessivo o fuori dalla sua portata, di recedere sulla protezione dell’immobile. A quel punto, però, si potranno ponderare con cognizione di causa i vari interessi in gioco, cosa che è invece impossibile da fare allo stato attuale.

Per tutte queste ragioni, **i sottoscritti commissari chiedono al lodevole Consiglio comunale di emendare la Variante di Piano regolatore, Edifici e complessi degni di tutela (Beni culturali locali) – Prima fase, inserendo tra gli oggetti elencati a p.9 del MM 2692 anche l’edificio di Villa Mina (fondo n. 127).**

Il regolamento edilizio verrebbe dunque emendato in questo modo:

Proposta municipale	Emendamento
<i>Completamenti/aggiunte</i>	<i>Completamenti/aggiunte</i>
Art.46 Beni culturali protetti. (...)	Art.46 Beni culturali protetti. (...)
<sup>2</sup> Sono beni culturali protetti di interesse locale ai sensi della LBC: (...)	<sup>2</sup> Sono beni culturali protetti di interesse locale ai sensi della LBC: (...)
8. BLC 8 Gli edifici ai mapp. N. 124 sub. A e B, 132, 136, 199, 249, 308, 300-331, 713, 887, 894-895-896-897-898 RFD.	8. BLC 8 Gli edifici ai mapp. N. 124 sub. A e B, <b>127</b> , 132, 136, 199, 249, 308, 300-331, 713, 887, 894-895-896-897-898 RFD.

Ringraziando per l’attenzione, salutiamo cordialmente.

In fede,

Tobia Bernardi (*relatore*)

Domenico Lungo

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_