

**VARIANTE DI
PIANO REGOLATORE**

PIANO DEL PAESAGGIO

**BENI CULTURALI
DI INTERESSE LOCALE**

**RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE
E ARTICOLI DELLE NAPR**

VERSIONE PER L'ADOZIONE DA PARTE
DEL CONSIGLIO COMUNALE

Studi Associati sa

via Zurigo 19
CP 4046
CH-6904 Lugano

tel. +41 091 910 17 30
fax +41 091 923 99 55
info@sasa.ch
www.sasa.ch

5 aprile 2022

INDICE

1. INTRODUZIONE	2
2. AGGIORNAMENTO DEL RAPPORTO TECNICO (STUDIO DI BASE)	6
2.1 OSSERVAZIONI IN MERITO AL RCC.2013	6
2.2 OSSERVAZIONI IN MERITO ALL'EP.2017	8
2.3 OSSERVAZIONI IN MERITO ALLA RISPOSTA UBC (10.11.2017)	9
3. ESITO DELLA PROCEDURA DELLA PRIMA CONSULTAZIONE PUBBLICA	10
4. ESITO DELLA PROCEDURA DELLA SECONDA CONSULTAZIONE PUBBLICA	18
5. I BENI CULTURALI DI INTERESSE LOCALE	32
6. GLI INVENTARI DI ORDINE SUPERIORE DI RIFERIMENTO	34
6.1 L'INVENTARIO DEGLI INSEDIAMENTI SVIZZERI DA PROTEGGERE (ISOS)	34
6.2 L'ELENCO DEI GIARDINI STORICI DELLA SVIZZERA (ICOMOS)	34
6.3 L'INVENTARIO DELLE DECORAZIONI PITTORICHE NEL DISTRETTO DI LOCARNO	35
6.4 IL CENSIMENTO DEI BENI CULTURALI ALLESTITO DALL'UBC	35
7. ANALISI TECNICA DEGLI OGGETTI SCHEDATI	36
7.1 PRINCIPI E CRITERI APPLICATI NELL'ANALISI DEGLI OGGETTI	38
7.2 VALUTAZIONE DEGLI OGGETTI ANALIZZATI	39
8. VALUTAZIONE	41
8.1 VALUTAZIONE DELLO STUDIO SPECIALISTICO	41
8.2 VALUTAZIONE DEI BENI CULTURALI DI INTERESSE LOCALE	41
9. LA PROPOSTA PIANIFICATORIA	44
9.1 DOCUMENTAZIONE GRAFICA	45
9.2 ADEGUAMENTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE	46
10. CONSEGUENZE FINANZIARIE DELLA VARIANTE	50
11. PROCEDURA	52

1. INTRODUZIONE

La revisione del Piano Regolatore di Muralto ha avuto un iter abbastanza complesso di approvazioni, ricorsi, sentenze e richieste di approfondimenti.

Iniziata attorno al 2000, la revisione del PR è stata adottata dal Consiglio comunale in tre sedute (28 novembre 2005, 5 dicembre 2005 e 9 ottobre 2006) e successivamente pubblicata dal 12 dicembre 2006 al 12 gennaio 2007.

La risoluzione N. 5231 di approvazione del Consiglio di Stato (CdS) della revisione del Piano regolatore di Muralto è del 14 ottobre 2008. In questo contesto il CdS ha deciso (sottolineati gli oggetti della presente variante):

- la non approvazione dell'attribuzione di alcuni fondi a monte di Via Orselina alla zona RS, inserendoli d'ufficio nella zona RE;
- la non approvazione degli ampliamenti di zona edificabile RE in assenza dell'accertamento dei territori esposti o colpiti da pericoli naturali;
- la non approvazione della zona RCI a valle di via San Gottardo e a sud-ovest della stazione, ripristinando le precedenti zone del PR del 1984 RC6, RC4 e R5;
- la non approvazione dell'attribuzione di alcuni fondi a valle della stazione FFS alla zona RT, inserendoli d'ufficio nella zona NT;
- la modifica d'ufficio e l'inserimento d'ufficio dei perimetri di rispetto dei beni culturali d'interesse cantonale;
- la modifica d'ufficio di diversi articoli delle NAPR;
- lo stralcio del Piano dei Gradi di sensibilità al rumore, con conseguente adeguamento normativo d'ufficio;
- la non approvazione e/o la modifica d'ufficio di alcuni altri aspetti di minore rilevanza.

Il CdS ordinava nel contempo al Municipio di procedere con l'elaborazione delle varianti per definire l'assetto pianificatorio dei comparti non approvati, per il disciplinamento delle residenze secondarie e per la tutela dei beni culturali inerenti gli edifici dell'architettura ottocentesca e novecentesca.

Contro detta decisione del CdS, il Municipio ha ricorso al Tribunale cantonale amministrativo (TCA), chiedendo l'approvazione del PR così come adottato per l'attribuzione alla zona RS del comparto a monte di via Orselina, per l'attribuzione alla zona RE della fascia di territorio fino al limite del bosco e per il limite dei perimetri di rispetto della Chiesa di S.Vittore e del Castello dei Muralti.

Il Municipio chiedeva inoltre l'annullamento del vincolo di bene culturale d'interesse cantonale, dei perimetri di rispetto per il Grand Hotel e per Villa Liverpool, come dell'ordine di elaborare delle varianti per le residenze secondarie e per la tutela dei beni culturali dell'architettura ottocentesca e novecentesca.

Il TCA, con sentenza del 14 marzo 2011, ha parzialmente accolto il ricorso, annullando l'assegnazione d'ufficio alla zona RE del comparto a monte di via Orselina, ritornando l'incarto al Municipio per l'allestimento di una variante, annullando l'inserimento nei beni culturali protetti del Grand Hotel e Villa Liverpool, la modifica dei perimetri di rispetto della Chiesa di S.Vittore e del Castello dei Muralti e annullando l'ordine di allestire la variante per regolamentare le residenze secondarie. Tutte le decisioni del TCA si fondavano sostanzialmente sulla mancanza di motivazioni nelle decisioni prese dal CdS.

Con decisione N. 7150 del 21 dicembre 2011 il CdS procede con un "complemento alle decisioni n. 5231 del 14 ottobre 2008 e n. 1392 dell'11 marzo 2011", volto a rispondere alle esigenze del TCA e a rendere formalmente congruenti PR e PP1 - Grand Hotel, riportando gli oggetti nella lista dei beni culturali di interesse cantonale protetti dall'art. 32 NAPR e, nel frattempo, con decisione n. 1392 del 1 marzo 2011 approva anche il PP1 - Grand Hotel. La decisione N. 7150 non menziona per contro il tema delle residenze secondarie.

Contro questa decisione, il Municipio non ha più interposto ricorso. Essa è pertanto cresciuta in giudicato.

Il 18 aprile 2012 il Municipio inoltra al Dipartimento del territorio (DT) una richiesta di Esame preliminare per "Alcune varianti di PR a seguito della risoluzione n. 5231 del 14 ottobre 2008 di approvazione della revisione del PR di Muralto".

Il 23 agosto 2012 il DT rilasciava l'Esame di sua competenza, corredato da numerosi allegati, in particolare:

- Una tabella dei beni culturali di interesse cantonale e locale la cui tutela è già in vigore (12 oggetti) oppure da verificare (84 oggetti)
- 109 schede illustrate dei singoli edifici e manufatti degni di segnalazione, compresi quelli già tutelati a livello cantonale e comunale.
- 71 schede di giardini storici ICOMOS.
- Un piano in scala 1:1'250 dei beni culturali elencati nella sopracitata tabella.

Nel suo documento, il DT ribadiva al Municipio la necessità di procedere all'allestimento di una variante per la tutela dei beni culturali di interesse locale.

Sulla base di questa suggestione, il Municipio nel mese di settembre 2012 dava mandato di allestire la variante di PR concernente gli edifici e i manufatti da tutelare (Beni culturali di interesse locale).

Il risultato dello studio tecnico, allestito dall'arch. Giovanni Buzzi, veniva presentato in serata pubblica il 26 novembre 2012 e messo in consultazione fino al 31 dicembre 2012. Al termine della consultazione erano entrate 12 osservazioni di merito da parte dei proprietari o dei rappresentanti legali, oltre a due osservazioni multiple di diversi cittadini e due osservazioni generali.

Il 14 gennaio 2013 il Municipio faceva allestire l'incarto delle varianti di PR – nel quale al cap. 9 del Rapporto tecnico venivano riportate le risposte alle osservazioni pervenute nella fase di consultazione – e licenziava il Messaggio municipale all'indirizzo del Consiglio comunale per la loro adozione. Nel frattempo, una delegazione municipale, unitamente all'UTC e al pianificatore, incontrava nel corso di alcune sedute i proprietari dei beni culturali di interesse locale che avevano inoltrato le loro osservazioni nell'ambito della consultazione, dando modo alle parti di precisare le loro rispettive posizioni.

Nella seduta per l'adozione delle varianti di PR, convocata per l'11 marzo 2014, il Municipio decideva, sulla base di un rapporto congiunto delle Commissioni di PR e delle petizioni molto articolato e dettagliato, di ritirare la parte di Messaggio riguardante i beni culturali di interesse locale (oltre alla Zona RCI e alla Centrale termica), e risolveva di richiedere al Dipartimento l'Esame preliminare inerente la variante dei beni culturali. Questo allo scopo di ricevere un giudizio da parte del Cantone sia sul proprio operato (in particolare sulla modalità di scelta dei beni da tutelare e sulle procedure in corso su singoli oggetti) che sulle osservazioni e le proposte contenute nel Rapporto commissionale. Il documento in questione (datato 10 ottobre 2014) veniva trasmesso all'Autorità cantonale il 17 dicembre 2014.

Il DT ha rilasciato in data 5 aprile 2017 il suo esame preliminare tecnico, i cui contenuti sono analizzati nel presente documento (cap. 2.2), che è stato posto in consultazione pubblica dal 26 febbraio al 12 marzo 2018 (le osservazioni ricevute sono anch'esse analizzate in questo Rapporto – cap. 3).

Sulla base di questo lavoro di affinamento e di verifica procedurale, il Municipio ha deciso nel 2018 di far allestire un nuovo documento tecnico allo specialista incaricato (quale studio di base ai sensi della LST, datato 24 dicembre 2018), poi trasmesso al Dipartimento del territorio il 29 gennaio 2019 per esame tecnico consultivo.

Sulla base delle indicazioni ricevute in data 19 novembre 2019 dall'Autorità cantonale, il Municipio ha quindi fatto aggiornare l'incarto della variante concernente i Beni Culturali di interesse locale.

Lo stesso è stato nuovamente posto in consultazione pubblica conformemente all'art. 26 LST durante il periodo dal 16 ottobre 2020 al 16 novembre 2020.

Le osservazioni ricevute sono state analizzate (vedi cap. 4 del presente Rapporto di pianificazione).

Il Municipio ha tenuto parzialmente conto di queste osservazioni, integrandole nella sua proposta pianificatoria che viene ora inviata al Consiglio Comunale per la sua adozione.

2. AGGIORNAMENTO DEL RAPPORTO TECNICO (STUDIO DI BASE)

Il Rapporto tecnico (RT) del Rilievo dei beni culturali (Schede) del Comune di Muralto del 24 dicembre 2018 allegato riprende, completa e annulla il “*Rapporto tecnico: Varianti di Piano regolatore - Piano del paesaggio - Edifici e manufatti tutelati*” versione del 14 gennaio 2013.

Inoltre, esso completa e aggiorna le schede di rilievo dei singoli oggetti analizzati. Come richiesto dal Municipio, l'aggiornamento delle schede e delle relative proposte di tutela tiene conto in particolare de:

- Il Rapporto della Commissione di PR e della Commissione delle petizioni concernente il Messaggio Municipale no 2 bis/2013 inerente all'adozione delle varianti del PR (di seguito RCC.2013).
- L'Esame preliminare dipartimentale della variante di PR del Comune di Muralto del 5 aprile 2017 (di seguito EP.2017).

In particolare, il RCC.2013 ha lamentato la “natura discriminatoria di certe scelte” causata dalla mancanza di schede comunali di molti edifici segnalati dall'autorità cantonale (pag. 15) come pure l'incompletezza dei contenuti delle schede comunali (pag.12).

A sua volta, l'EP.2017 ha condiviso la richiesta del RCC.2013 di poter «disporre [...] delle schede di tutti i beni culturali [NdR. da loro] identificati» (pag. 10).

In conclusione – tolti i 20 oggetti già protetti dal Cantone e i 5 oggetti già protetti dal PR in vigore –, sia il RCC.2013 che l'EP.2017 chiedono che vengano analizzati a livello comunale tutti i rimanenti oggetti segnalati dal censimento cantonale, completando le schede con le motivazioni che li ritengono o meno meritevoli di tutela.

2.1 OSSERVAZIONI IN MERITO AL RCC.2013

Dopo un'introduzione di carattere giuridico sulla conservazione dei beni culturali e le conseguenze per l'ente pubblico e per i proprietari privati derivanti dalla loro tutela, il RCC.2013 esamina i singoli oggetti, lamentando la mancanza di «una classificazione dei beni per categoria e di una graduatoria allestita in base alle caratteristiche del singolo oggetto (pregio, stato di conservazione, oneri di manutenzione) che permettano di definire i limiti della protezione» (pag. 12).

Inoltre, il RCC.2013 solleva «seri interrogativi dal profilo della parità di trattamento (che) suscitano certe scelte operate dal Municipio se si confrontano alcuni edifici, ritenuti meritevoli di protezione, con altri edifici, dalle analoghe caratteristiche, lasciati invece liberi da vincoli, sebbene censiti dall'elenco UBC dei beni culturali ed in apparenza maggiormente degni di tutela» (pag. 13). Di conseguenza il RCC.2013 chiede di «limitare la tutela dei beni culturali ai beni segnalati dall'UBC di sicuro valore» (pag. 31).

A questo proposito va precisato che – tolti i 20 oggetti già protetti dal Cantone – l'UBC chiede al Comune di esaminare tutti gli oggetti rimanenti e non segnala quelli che sarebbero di “sicuro valore”.

In conclusione, il RCC.2013 ritiene che dei beni culturali proposti dall'UBC «non tutti quelli scelti dal Municipio [...] presentano valori tali da giustificarne la conservazione» in quanto (pag. 30):

- non sono particolarmente rappresentativi dell'architettura di una certa epoca,
- il loro valore storico e artistico non è di importanza tale da giustificarne la tutela, [...],
- il vincolo si scontra con l'interesse generale a mantenere edificabili quelle poche aree ancora disponibili [...],
- manca una disposizione che obblighi il Comune a contribuire alle spese di manutenzione e restauro.

In particolare, il RCC.2013 chiede che vengano liberati dal vincolo di tutela otto oggetti situati sui fondi n. 45, 49, 52, 213, 218, 525, 252, 253 (pag. 31) senza però esplicitare come siano stati applicati i criteri sopra elencati.

Le osservazioni all'esame di dettaglio operato dal RCC.2013 sono illustrate nelle singole schede allegate al citato Rapporto tecnico del 2018.

2.2 OSSERVAZIONI IN MERITO ALL'EP.2017

L'EP.2017 ritiene che l'elenco dei **criteri** di scelta dei beni culturali degni di tutela non è completo in quanto «non soddisfa tutti quelli richiamati anche dall'Ordinanza sulla protezione dei beni culturali in caso di conflitti armati, catastrofi e situazioni di emergenza del 24 ottobre 2014 (art. 1)». In particolare (cfr. pag. 7):

- l'importanza architettonica e artistica,
- l'importanza scientifica, ideale, tecnica, storica, paesaggistica e urbanistica,
- lo stato di conservazione strutturale e formale.

A questo proposito va anzitutto segnalato che la citata Ordinanza è apparsa quasi due anni dopo la stesura del Rapporto tecnico delle varianti di PR del 14 gennaio 2013 (RT.2013). Inoltre, i criteri dell'Ordinanza sono impliciti in quelli elencati nel RT.2013, ma alcuni sono di difficile interpretazione e altri non sono applicabili all'insediamento di Muralto. In particolare:

- l'importanza "tecnica" e "scientifica" non sono criteri utili alla valutazione di oggetti situati in un insediamento prettamente residenziale e turistico,
- non si capisce la portata del criterio "ideale" in quanto concetto "limitato al mondo dello spirito o all'attività del pensiero" (Dizionario Devoto-Oli).

Riguardo al **metodo**, l'EP.2017 ritiene che l'analisi dei beni culturali è un'operazione che deve essere condotta «su tutto il patrimonio architettonico e storico-artistico del Comune» e che il Municipio è tenuto ad esporre «per tutti gli oggetti esaminati i motivi che lo hanno indotto a proporla la protezione o rispettivamente a rinunciarvi» (pag. 8).

Infine, l'EP.2017 ritiene che gli oggetti «presenti all'interno del perimetro ISOS, in mancanza di esaustive e valide argomentazioni debbano essere tutti tutelati» (pag. 9).

2.3 OSSERVAZIONI IN MERITO ALLA RISPOSTA UBC (10.11.2017)

In una lettera del 10 novembre 2017, l'UBC, rispondendo alla richiesta di informazioni metodologiche da parte del consulente del Municipio, arch. Giovanni Buzzi, ha precisato il metodo e i criteri che andrebbero applicati nella scelta dei beni culturali da tutelare a livello comunale.

Per quanto riguarda il **metodo** l'UBC precisa che:

- l'UBC allestisce il censimento dei beni culturali sulla base delle conoscenze note e lo fornisce al Municipio,
- il consulente del Municipio verifica i dati del censimento, se del caso completandoli e correggendoli,
- in secondo luogo il consulente svolge una lettura territoriale critica (...), eseguendo una prima scrematura (...): per gli oggetti esclusi non è necessario elaborare una scheda apposita (vale la sommaria scheda di censimento),
- nel proprio rapporto, il consulente inserisce una scheda descrittiva per ogni singolo bene culturale degno di conservazione, con una graduatoria (punteggio) elaborata sulla base di criteri scientifici,
- sulla base di questo Rapporto il Municipio sceglie quali oggetti ritiene di dover tutelare e quali no, in ragione di una completa e esaustiva ponderazione di interessi da esplicitare nel Rapporto di pianificazione.

Per quanto riguarda i **criteri** determinanti l'importanza di un bene culturale, la lettera in questione ribadisce e illustra quelli già citati nell'EP.2017:

1. importanza architettonica e artistica;
2. importanza scientifica;
3. importanza ideale e materiale;
4. importanza tecnica;
5. importanza storica;
6. importanza urbanistica e paesaggistica;
7. stato di conservazione.

A questo proposito si ritiene che:

- i criteri 1, 2 e 3 costituiscono dei doppioni che possono confluire nel solo criterio dell'importanza architettonica,
- il criterio 4 riguarda le strutture della civiltà industriale che a Muralto non sono presenti,
- il criterio 5 andrebbe completato con la storia culturale e sociale.

Ne consegue che per Muralto si è ritenuto opportuno semplificare la lista riducendola a 5 criteri, considerando inoltre inapplicabile il sistema dei punteggi in tre categorie di importanza (alta, media, bassa) in quanto poco attendibile e – soprattutto – facilmente manipolabile.

3. ESITO DELLA PROCEDURA DELLA PRIMA CONSULTAZIONE PUBBLICA

Nell'ambito della procedura di informazione e partecipazione della proposta pianificatoria con relativo esame preliminare dipartimentale, avvenuta mediante pubblico deposito degli atti presso la Cancelleria comunale dal 26 febbraio al 12 marzo 2018 e previo avviso apparso sul F.U. 014/2018 e agli albi comunali, sono pervenute sei osservazioni e precisamente da parte di:

- **Danica Rizza, Villa Pauliska, Muralto**
30 marzo 2018
- **Avv. Vittorio Mariotti, Locarno**
23 marzo 2018
- **Francesco Amberg, Muralto**
12 aprile 2018
- **Avv. Lorenzo Anastasi, Minusio**
Patr. Studio legale Centoventitré, Lugano
10 aprile 2018
- **Nessi Enzo e Hajjaj Daisy Adele Dionigia, Minusio**
Patr. Studio legale Centoventitré, Lugano
10 aprile 2018
- **CE Biasca - Pedrazzini, Muralto**
6 aprile 2018

Il Municipio del Comune di Muralto ritiene di così rispondere:

Osservazioni N. 1

Osservazioni da parte di	Danica Rizza, Villa Pauliska, Muralto Scheda N. 12 - Villa Pauliska 30 marzo 2018
Sintesi L'istante rammenta al Municipio di aver inoltrato in data 28 ottobre 2016 una domanda di costruzione sul mappale N. 12 di sua proprietà. Il progetto intende riqualificare e valorizzare la zona davanti alla villa verso sud e di proteggere e mantenere lo spazio libero a nord costituito da giardini terrazzati. L'Ufficio beni culturali e l'Ufficio natura e paesaggio hanno approvato il progetto, considerandolo una risposta adeguata alla protezione della villa. L'osservazione è completata con fotografie e planimetrie che illustrano la situazione e le intenzioni progettuali, sulla base delle quali si chiede la modifica della scheda relativa al mappale N. 12 (villa Pauliska).	
Risposta del Municipio Il Municipio ringrazia l'istante per le osservazioni e la documentazione fornite e le ha valutate nell'elaborazione della versione definitiva della scheda.	

Osservazioni N. 2

Osservazioni da parte di	Avv. Vittorio Mariotti, Locarno Scheda N. 49 - Villa Mariotti 23 marzo 2018
Sintesi L'istante riconferma la sua richiesta di esclusione della particella N. 49 dall'elenco dei beni culturali di interesse locale come sostenuto anche dalla Commissione comunale. Fa inoltre notare la situazione di stallo che da anni rende inutilizzabile sia il mappale N. 49 che il contiguo 692, posto a monte. Quest'ultimo non può essere edificato perché reso inaccessibile dal vincolo sul mappale N. 49 e dal rifiuto di autorizzare l'esecuzione di un montacarichi lungo il Sentiero del Lupo. Questo impedisce di ristrutturare la casa fatiscente al fondo N. 49 e di costruire una casa d'abitazione primaria sul N. 692.	
Risposta del Municipio Il Municipio rimanda alle considerazioni contenute nella versione definitiva della scheda N. 49 allegata alla variante di PR. Mentre non entra nel merito in questa procedura sulle osservazioni concernenti il mappale N. 692.	

Osservazioni N. 3

Osservazioni da parte di	Francesco Amberg, Muralto Scheda N. 123 - Villa Rovana 12 aprile 2018
<p>Sintesi</p> <p>L'istante esprime perplessità sull'imposizione di vincoli per proteggere edifici e manufatti esistenti, ritenendo che in tal modo si penalizzano i committenti che hanno realizzato immobili di qualità e coloro che si sono occupati per anni della cura dei propri giardini e si chiede chi investirà in oggetti di valore, se il risultato è quello di vedersi imporre restrizioni?</p> <p>Le vecchie ville hanno un certo fascino, appartengono al passato e rischiano di divenire superate per diversi aspetti: uso razionale del suolo, efficienza energetica, sostenibilità finanziaria. Non che le vecchie ville non meritino attenzione, ma è prioritario valutare accuratamente le conseguenze dei vincoli, per i privati e per il Comune.</p> <p>Risulta incomprensibile come si possa passare da 5 manufatti tutelati ad oltre 40 di apparente irrinunciabile valore per il Comune. La scelta degli oggetti appare aleatoria e di difficile comprensione, e comunque non sono fornite in modo esaustivo le dovute spiegazioni. Non si vede nemmeno come si possa giustificare la sproporzione tra pochi beni culturali cantonali rispetto a quelli locali. Di certo è più facile imporre regole quando non si è chiamati a sopportarne le conseguenze.</p> <p>L'interesse dell'istante è correlato con la proprietà di villa Rovana (mappale N. 123), la cui tutela comporta rilevanti ripercussioni sul valore del terreno, in quanto l'edificazione attuale sfrutta solo 1/3 del potenziale disponibile. La tutela della villa limiterebbe le possibilità di sviluppo e si può presumere che la perdita di valore sia proporzionale all'attuale percentuale di sfruttamento.</p> <p>A questa tutela si aggiunge l'inspiegabile riduzione della ZE sul sovrastante mappale N. 26, per presunti pericoli naturali. Si richiama la lettera del 21.12.2012 dei signori Walter e Silvia Amberg inviata al Municipio. La zona viene erosa dai due lati e c'è da chiedersi se sia ancora sfruttabile.</p> <p>L'istante auspica che il Municipio esaminerà con la dovuta criticità e trasparenza tutti i beni culturali proposti del DT e quelli inseriti nell'inventario ISOS, con l'obiettivo di ridurre al minimo necessario gli oggetti ritenuti Beni culturali di interesse locale.</p> <p>La disponibilità in Ticino di un'infinità di vecchi immobili, anche interessanti, ma di fatto vetusti, avrà indubbie conseguenze sul loro valore e sulla loro sostenibilità finanziaria. Non è certo che la loro tutela permetterà di raggiungere gli obiettivi fissati.</p>	
<p>Risposta del Municipio</p> <p>Il Municipio ha tenuto conto delle osservazioni dell'istante per quanto riguarda i criteri di valutazione per la decisione sulla protezione di villa Rovana, e condivide solo parzialmente le considerazioni più generali in merito alla politica di protezione del patrimonio edilizio di pregio, esistente sul territorio comunale.</p> <p>Non entra per contro nelle osservazioni fatte per il mappale N. 26, anticipando all'istante che lo stesso sarà oggetto di un'altra procedura di variante pianificatoria (quella inerente le zone edificabili RE e RS). In quell'ambito l'istante potrà far valere le sue considerazioni.</p>	

Osservazioni N. 4

Osservazioni da parte di	Avv. Lorenzo Anastasi, Minusio (Patr. Studio legale Centoventitré, Lugano) Scheda N. 253 - Villino Heitmatstil 12 aprile 2018
<p>Sintesi</p> <p>L'istante, dopo una lunga disanima sugli oggetti di pubblicazione (recte depositati), sulla procedura effettuata e sul quadro giuridico di riferimento, evidenzia tre aspetti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Per principio, il Consiglio di Stato non può imporre al Comune di tutelare beni culturali di interesse locale che il Comune non intende proteggere. • Non tutti i beni culturali sono protetti. • La protezione del bene culturale si giustifica soltanto se risulta dato un interesse pubblico prevalente sugli interessi contrapposti (in particolare quello del proprietario del bene gravato). <p>In merito alla procedura di istituzione della protezione dei BC di interesse locale precisa:</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'UBC allestisce un censimento dei BC presenti nel Comune. Il censimento è un semplice elenco, non esaustivo e non vincolante di tutti i beni di interesse per la collettività, in quanto testimonianze dell'attività creativa dell'uomo. Dunque non una lista di BC degni di essere protetti, ma solo una lista di BC. Non tocca al DT stabilire i BC degni di protezione. • Il Municipio elabora, con l'aiuto di esperti, un elenco di BC che a suo avviso meritano di essere protetti. La scelta deve essere attuata secondo determinati criteri, preventivamente definiti. • Il Legislativo comunale adotta o non adotta le proposte del Municipio. • Il Consiglio di Stato approva o non approva la scelta operata dal Legislativo comunale. <p>Le osservazioni concernono in particolare la situazione della parc. 253 di proprietà dell'istante.</p> <p>Il censimento dei BC allestito dall'UBC non è parte integrante degli atti posti in pubblicazione (recte depositati), per cui non è dato di sapere i motivi per cui l'UBC ha ritenuto che l'edificio rivesta interesse per la collettività. Il diritto di essere sentito del proprietario non è stato rispettato.</p> <p>L'accertamento se un BC è meritevole di protezione non è stato fatto e il Municipio non ha sottoposto la lista SIBC ad alcuna verifica, ma l'ha solo trasmessa all'esperto.</p> <p>La procedura di informazione va ripetuta siccome lacunosa, non comprendendo le risultanze del censimento allestito dal Servizio Inventario dei Beni culturali (SIBC). Non è ammissibile che venga sottoposta agli interessati la scelta fatta dall'esperto, senza rendere noto l'insieme dei BC entro cui è stata fatta la scelta.</p> <p>L'approccio metodologico è sbagliato, per cui le scelte operate dall'esperto appaiono criticabili.</p> <p>Ai criteri stabiliti dal Municipio, il Dipartimento, pur condividendoli, ne ha aggiunti altri contenuti nell'Ordinanza sulla protezione dei beni culturali in caso di conflitti armati, catastrofi e situazioni di emergenza (OPBC).</p>	

L'istante constata che la scelta del BC da proteggere operata dal perito, oltre a non essere verificabile è rimasta sostanzialmente invariata rispetto alla precedente pubblicazione. Sembrerebbe che l'aggiornamento sia in corso, ma se così fosse, la nuova pubblicazione (recte deposito atti) è prematura e andrebbe rifatta.

La scheda N. 253 (villino Heimatstil) messa in consultazione corrisponde a quella del 2012, dunque non è stata sottoposta a verifica sulla base delle indicazioni dell'esame preliminare.

Manca in particolare una motivazione che spieghi le ragioni per cui il Municipio ritiene che l'interesse pubblico alla conservazione e alla valorizzazione dell'edificio in quanto testimonianza culturale prevalga sugli interessi contrapposti.

Il Rapporto delle Commissioni si pronuncia con osservazioni in merito al complesso di edifici in Heimatstil di via Nessi e a differenza della scheda, propone di non assoggettare la part. 253 RFD al vincolo di protezione, anche per il fatto che nel frattempo l'albergo Camelia è stato demolito.

Il Rapporto di pianificazione del 10 ottobre 2014 si è limitato a proporre lo stralcio di alcuni edifici senza fornire altra motivazione di quella dell'albergo Camelia (demolito), non si è confrontato con le valutazioni del rapporto delle Commissioni, né ha esperito la ponderazione degli interessi contrapposti, né applicato i criteri metodologici indicati nell'esame preliminare dipartimentale del 2017.

In merito a quest'ultimo, l'istante lo giudica difettoso, poiché l'autorità cantonale si arroga un potere di cognizione che compete esclusivamente all'autorità comunale. All'UBC spetta il solo compito di allestire il censimento dei beni culturali d'interesse locale, senza pronunciarsi sulla necessità di protezione.

In conclusione, l'istante chiede formalmente al Municipio di stralciare l'edificio esistente sulla part. 253 RFD dall'elenco dei BC d'interesse locale protetti, facendo propria la valutazione, rispettosa dell'art. 19 cpv. 2 LBC, formulata dalle Commissioni del PR e delle petizioni.

In ogni caso chiede che la pubblicazione venga ripetuta, dopo aver completato gli atti con le risultanze del censimento SIBC e dopo aver aggiornato le schede, il Rapporto di pianificazione e gli atti relativi.

Risposta del Municipio

Il Municipio ringrazia l'istante per le puntuali osservazioni, e lo informa di avere nel frattempo completato gli atti, come del resto ipotizza lo stesso istante nel suo scritto Vedi pto. 4 lett. F Valutazione (Criteri).

Osservazioni N. 5

Osservazioni da parte di	Nessi Enzo e Hajjaj Daisy Adele Dionigia, Minusio Patr. Studio legale Centoventitré, Lugano Scheda N. 52 - Palazzina anni Trenta 12 aprile 2018
<p>Sintesi</p> <p>Le considerazioni riprendono la maggior parte delle argomentazioni dell'osservazione N. 4, divergendo solo nelle parti che si riferiscono esplicitamente al fondo N. 52 RFD e a quella osservazione si rimanda.</p> <p>Per quanto riguarda il fondo N. 52, da parte degli istanti si lamenta un difetto di motivazione in quanto l'edificio è stato modificato ad almeno tre riprese e che a differenza della vicina villa Berta (fondo N. 53) non presenta particolari pregi architettonici o artistici, atti a suscitare un interesse pubblico alla sua conservazione. L'affermazione del Municipio secondo cui <i>“anche se l'architettura dell'edificio [al mappale N. 52] è di tono minore, assieme alla villa Berta (oggetto n. 53) costituisce un complesso monumentale unico. Lo stesso vale per il giardino di grandi dimensioni, anche se arredato da una vegetazione modesta. La pianificazione non permette di eliminare diritti ed oneri privati vigenti. La proposta pianificatoria è stata adeguata con la possibilità di una maggiore edificabilità della parte bassa del fondo verso ovest, possibilità che permette sia la possibilità di una nuova edificazione, nel contesto dei vincoli privati e di tutela del bene culturale”</i> è giudicata inconsistente e non permette in nessun caso di accreditare le conclusioni dell'esperto sulla necessità di assoggettare l'edificio a vincoli di protezione come bene culturale. Tanto meno se si confronta la situazione dell'edificio in esame con quella di numerosi altri edifici, di ben maggior pregio, censiti come BC, ma inspiegabilmente non proposti per la loro tutela.</p> <p>In conclusione, l'istante chiede formalmente al Municipio di stralciare l'edificio esistente sulla part. 52 RFD dall'elenco dei BC d'interesse locale protetti, facendo propria la valutazione, rispettosa dell'art. 19 cpv. 2 LBC, formulata dalle Commissioni del PR e delle petizioni.</p> <p>In ogni caso chiede che la pubblicazione venga ripetuta, dopo aver completato gli atti con le risultanze del censimento SIBC e dopo aver aggiornato le schede, il Rapporto di pianificazione e gli atti relativi.</p>	
<p>Risposta del Municipio</p> <p>Il Municipio ringrazia gli istante per le loro puntuali osservazioni, e li informa di avere nel frattempo completato gli atti, come del resto ipotizzato dagli stessi istanti nel loro scritto. Vedi pto. 4 lett. F <u>Valutazione</u> (Criteri)..</p>	

Osservazioni N. 6

Osservazioni da parte di	CE Biasca - Pedrazzini, Muralto Scheda N. 45 - Casa Casserini 6 aprile 2018
<p>Sintesi</p> <p>Gli istanti forniscono diversi dettagli sull'edificio esistente di cui si valuta l'eventuale protezione.</p> <p>In particolare, vengono elencati i diversi interventi succedutesi nel tempo dalla sua edificazione.</p> <p>Si contesta che, secondo le disposizioni dell'art. 18 della Legge sulla protezione dei beni culturali, l'interesse pubblico prevalga su altri interessi (quelli dei proprietari nella fattispecie).</p> <p>Infatti a detta degli istanti, l'istituzione della tutela sull'edificio del fondo N. 45 comporterebbe un deprezzamento quantificabile del 50% del valore di mercato, sul contiguo mappale N. 633 degli stessi proprietari.</p> <p>Gli istanti rilevano pure che il DT nel suo documento del 5 aprile 2017 (Esame preliminare), riferendosi alla particella N. 45 "non concorda con le proposte commissionali: come detto si tratta di beni culturali proposti dal DT su proposta dell'UBC e della CBC, il cui valore è stato riconosciuto dalle valutazioni dell'esperto e che pertanto non può che essere qui ulteriormente riconfermato..."</p> <p>A loro parere, non potendo disporre della documentazione possibile (archivio privato) la valutazione dell'esperto incaricato è stata condizionata in senso restrittivo.</p> <p>Per le ragioni esposte e a causa delle modifiche subite dallo stabile (interventi anni '40-'50), si ritiene che il significato culturale, la funzione storica e la qualità artigianale siano andate perse, per cui gli istanti chiedono lo stralcio dell'edificio dall'elenco dei beni culturali.</p>	
<p>Risposta del Municipio</p> <p>Il Municipio ringrazia gli istanti per le osservazioni e la documentazione fornite di cui ha tenuto conto nell'elaborazione della versione definitiva della scheda e della valutazione in merito alla tutela.</p>	

4. ESITO DELLA PROCEDURA DELLA SECONDA CONSULTAZIONE PUBBLICA

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 l'Ufficio tecnico comunale dal 16 ottobre 2020 al 16 novembre 2020 e previo avviso apparso sul F.U. 081/2020 e agli albi comunali, sono pervenute nove osservazioni e precisamente da parte di:

- **Laura e Gian-Luigi Varini, Muralto**
rappresentati dallo Studio legale dr. Marco Lucchini, Muralto
9 novembre 2020
- **Com Ered. Biasca-Pedrazzini, Muralto**
10 novembre 2020
- **Immobiliare Gottardo SA, Muralto**
16 novembre 2020
- **Avv. Vittorio Mariotti, Muralto**
rappresentato dallo Studio legale Mariotti e Mariotti, Locarno (avv. Vittorio Mariotti)
13 novembre 2020
- **Cesira Märki, Muralto**
rappresentata dallo Studio legale Fiori - Märki, Locarno (avv. Marco Märki)
13 novembre 2020
- **Francesco Amberg, Muralto**
15 novembre 2020
- **Adele e Guglielmo Monotti – Bibiano Monotti, Muralto**
16 novembre 2020
- **Avv. Lorenzo Anastasi, Muralto**
rappresentato dallo Studio legale COLLEGAL, Lugano (avv. dr. Lorenzo Anastasi)
16 novembre 2020
- **Daisy Hajjjaj e Enzo Nessi, Muralto**
rappresentato dallo Studio legale COLLEGAL, Lugano (avv. dr. Lorenzo Anastasi)
16 novembre 2020

Il Municipio del Comune di Muralto ritiene di così rispondere:

Osservazioni N. 1

Osservazioni da parte di	Laura e Gian-Luigi Varini, Muralto <i>proprietari della part. N. 647 RFD Muralto</i> <i>rappresentati dall'avv. dr. Marco Lucchini, Muralto</i> 9 novembre 2020
Sintesi Gli istanti sono proprietari del fondo N. 647 RFD, confinante con il fondo N. 45 RFD, quest'ultimo incluso nella proposta di elenco dei Beni culturali di interesse locale. Gli istanti rendono attento il Municipio che tra i due fondi esiste un accordo privato in merito a un diritto di passo e un diritto di superficie iscritto a RF. Ritengono che detti diritti siano indispensabili per le future costruzioni e per l'accesso sulla loro proprietà e sottolineano il fatto che sia il diritto di passo che il diritto di superficie rimangono nel perimetro di rispetto del BC di interesse locale. Nel caso in cui con l'introduzione della presente variante venissero cancellati i vigenti diritti, ciò causerebbe un'ingente diminuzione di valore del mappale N. 647 RFD di loro proprietà, ma soprattutto rimarrebbe privo di accesso.	
Risposta del Municipio Il Municipio comprende le preoccupazioni dei proprietari del fondo N. 647 RFD, ma ritiene che le normative non impediscano di principio la costruzione di accessi e autorimesse nell'area di rispetto, limitandosi le stesse a definire le direttive per la loro realizzazione. Saranno sicuramente individuate delle soluzioni praticabili che siano a piena soddisfazione di tutte le parti.	

Osservazioni N. 2

Osservazioni da parte di	Com. Ered. Biasca-Pedrazzini, Muralto <i>proprietaria della part. N. 45 RFD Muralto</i> 10 novembre 2020
<p>Sintesi</p> <p>Gli istanti presentano una copiosa documentazione a sostegno della loro osservazione e della richiesta di stralcio del fondo N. 45 RFD dalla proposta di elenco dei BC di interesse locale.</p> <p>E segnatamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contestano la denominazione di Casa Casserini che sostengono debba essere Villa Eden; non ritengono corretta la cronistoria dei successivi interventi sull'edificio originale, elencando date e lavori effettuati. • Ritengono molto restrittivo e vincolante l'apparato normativo, laddove si prevede che "il Municipio può concedere deroghe" e come talvolta ciò non sia applicabile e che dai contributi finanziari siano esclusi i lavori di manutenzione ordinaria. • Reclamano contro il contenuto della scheda ICOMOS N. 26 in quanto indica una magnolia e una mimosa non presenti sul fondo N. 45 RFD. • Ritengono che i criteri elencati a pag. 9 del Rapporto di pianificazione (RP) non siano più applicabili a Villa Eden a causa delle varie ristrutturazioni avvenute dopo il 1940 che hanno fatto perdere le sue caratteristiche originali di costruzione lineare e sobria, cause che per altro hanno portato all'esclusione di alcuni oggetti (vedi valutazione e ponderazioni a pag. 29 del RP). <p>Concludendo, gli istanti esprimono la loro delusione sull'impostazione riguardo ai vincoli definiti dal Municipio in quanto ritengono che penalizzino i proprietari che hanno mantenuto gli edifici e i giardini "senza lasciarsi andare a speculazioni edilizie!!!"</p> <p>La sostenibilità finanziaria diventa sempre più precaria anno dopo anno e ciò potrebbe preludere con il tempo ad un deperimento ed abbandono degli stabili al loro destino.</p> <p>Per queste ragioni e in seguito alle modifiche subite dallo stabile Villa Eden, il cui significato culturale, funzione storica e qualità artigianale sono decaduti, per cui se ne richiede lo stralcio dall'elenco dei beni culturali locali.</p>	
<p>Risposta del Municipio</p> <p>Il Municipio ringrazia per le osservazioni puntuali e precise inoltrate dall'istante anche se ritiene, al di là di alcuni errori o imprecisioni molto puntuali (scheda ICOMOS) che comunque non sono stati determinanti per la scelta pianificatoria, di confermare la propria decisione.</p>	

Osservazioni N. 3

Osservazioni da parte di	Immobiliare Gottardo SA, Muralto <i>proprietaria della part. N. 224 RFD Muralto</i> 16 novembre 2020
Sintesi <p>L'istante segnala che l'immobile è stato oggetto anche nel recente passato di numerosi interventi di ristrutturazione che ne hanno permesso la sua salvaguardia funzionale e commerciale e che ne hanno permesso l'uso nel tempo.</p> <p>Pur condividendo la preoccupazione da parte dell'amministrazione pubblica per la protezione di quei beni che rivestono interesse per la collettività, ritiene comunque che nel caso specifico (mappale N. 224 RFD) tale protezione non sia necessaria, anzi controproducente e sproporzionata alle potenzialità del fondo. Per il quale, assieme al mappale confinante (part. N. 223 RFD) appartenente allo stesso gruppo finanziario, assume un valore ancora più importante.</p> <p>L'istante ritiene che un progettista serio e professionale sa cosa meriti di essere salvaguardato e cosa non sia degno di protezione.</p> <p>Comunque, nel caso in questione non ha alcun senso salvaguardare un paio di facciate di un grosso complesso immobiliare. Così facendo verrebbe gravemente compromesso e ipotecato il futuro sviluppo del fondo (valore commerciale).</p>	
Risposta del Municipio <p>Il Municipio ritiene che le motivazioni di stralcio siano improntate unicamente su interessi privati e di conseguenza conferma di mantenere la proposta di protezione che al contrario riveste un interesse generale.</p>	

Osservazioni N. 4

Osservazioni da parte di	Avv. Vittorio Mariotti, Muralto <i>proprietario delle part. N. 49 e 692 RFD Muralto</i> <i>rappresentato dallo studio legale Mariotti e Mariotti, Locarno</i> 13 novembre 2020
<p>Sintesi</p> <p>L'istante riconferma tutte le precedenti osservazioni e atti ricorsuali dei trascorsi 11 anni, prendendo atto che le commissioni comunali hanno sempre optato per l'esclusione del mappale N. 49 RFD dall'elenco dei BC di interesse locale.</p> <p>L'insistenza nel voler proporre la protezione dell'edificio (malridotto) sul fondo N. 49, crea gravi ripercussioni al proprietario, impossibilitato a riedificare i due mappali N. 49 e 692 che costituiscono un'unità fondiaria. In realtà:</p> <ul style="list-style-type: none"> • La villa si trova in uno stato di degrado rilevante. • La villa è stata stravolta da interventi che l'hanno snaturata (casa con tre appartamenti + sottotetto abitabile). • Tutto il corpo retrostante è posticcio con tetto piano. • Il tetto dovrebbe essere rifatto con una nuova geometria sostitutiva. • La conservazione di tutto il giardino rende inedificabile la part. N. 692 in quanto inaccessibile. • Il calcolo di IS e IO conferma la discriminazione evidente rispetto a quanto edificato sui due lati (complessi condominiali imponenti). <p>La conservazione dell'edificio (con ristrutturazione e risanamento dell'impiantistica) comporterebbe costi milionari a cui il Comune sarebbe tenuto a partecipare.</p> <p>La possibilità di ottenere deroghe da autorità statali è illusoria e non ci si fa illusione sulla collaborazione degli enti pubblici competenti e solamente una procedura di espropriazione materiale indurrà l'autorità a più miti consigli.</p> <p>Si riconferma la richiesta di esclusione del mappale N. 49 RFD dall'elenco.</p>	
<p>Risposta del Municipio</p> <p>Il Municipio ritiene di dover confermare la protezione dell'edificio e anche di dover fare delle precisazioni in merito ad alcune affermazioni dell'istante. Ad esempio, non si comprende perché si debba rifare il tetto con "una nuova geometria sostitutiva" senza un progetto che ne comprovi la necessità; è errato dire che la conservazione del giardino precluda l'accesso al mappale N. 692, le disposizioni pianificatorie infatti permettono la realizzazione di accessi, solo indicano le condizioni per il loro inserimento.</p> <p>Il Municipio ritiene inoltre gratuite, avventate e non comprovate talune affermazioni dell'istante in merito alla concessione di deroghe e di collaborazione nella ricerca di soluzioni costruttive condivise, esternazioni che oltre tutto non contribuiscono a trovare una soluzione agli aspetti sollevati.</p>	

Osservazioni N. 5

Osservazioni da parte di	Cesira Märki, Muralto <i>proprietaria della part. N. 492 RFD Muralto</i> <i>rappresentato dallo studio legale Fiori - Märki, Locarno</i> 13 novembre 2020
<p>Sintesi</p> <p>L'istante ritiene che la scheda allestita per l'edificio al fondo N. 492 attesti "una valutazione piuttosto sommaria e indicativa di una apparente superficialità" e corregge alcune indicazioni ivi contenute quali i progettisti e le valutazioni su particolari costruttivi dell'edificio. Afferma anche che la casa ha subito parecchi interventi dal 1948 in poi, ad esempio quando nel 1955 lo stabile venne trasformato in garni e il terreno antistante fu abbassato per ricavarne un piano abitabile e negli anni 80 quando vennero ricavati tre appartamenti (uno per piano). Di conseguenza definire l'edificio quale esempio ed espressione di <i>tardo e sobrio art déco modernista</i> pare poco corretto e denota una mancanza di rigore scientifico piuttosto evidente.</p> <p>È di meridiana evidenza che si è di fronte ad un edificio che ha perso l'iniziale destinazione e tipologia e successivamente trasformato e adattato a nuove esigenze funzionali. La tutela appare quindi fuori luogo.</p> <p>A conferma di questo, vi è un fatto contraddittorio e incomprensibile, ossia che l'edificio posto sull'attiguo fondo N. 491 RFD non sia stato inserito nella proposta di elenco quale edificio meritevole di tutela con argomentazioni che lasciano perplessi.</p> <p>Dalla lettura della scheda del fondo N. 491, confrontata con quanto detto per il 492, risulta evidente che vi è una discrepanza, per non dire una ingiustificabile disparità di trattamento nel considerare e valutare i due edifici sui fondi contigui.</p> <p>Ne deriva pertanto che se si ritiene di tutelare quale bene protetto Villa Daniela (mapp. N. 492), occorre analogamente tutelare anche l'edificio sul fondo N. 491, pena la disparità di trattamento.</p> <p>Se invece si ritiene di non sottoporre a tutela quest'ultimo, allora anche Villa Daniela va esclusa dall'elenco e non inserita quale BC di interesse locale.</p> <p>Nell'eventualità che Villa Daniela, il giardino antistante e il muro di sostegno venissero inseriti nel BC di interesse locale, ricorrerebbero sicuramente i presupposti legali per richiedere l'espropriazione materiale e conseguente indennità per pregiudizio economico arrecato dalla misura pianificatoria (50% del potenziale edificatorio previsto dalle NAPR in vigore).</p>	
<p>Risposta del Municipio</p> <p>Il Municipio ringrazia l'istante per le precisazioni comunicate e ne potrà tener conto nella versione definitiva della scheda descrittiva, che potrà essere completata in tal senso.</p>	

Osservazioni N. 6

Osservazioni da parte di	Francesco Amberg, Muralto <i>proprietario delle part. N. 123 e 26 RFD Muralto</i> 15 novembre 2020
Sintesi Con l'osservazione l'istante intende attirare l'attenzione del Municipio in merito alla situazione relativa ai fondi N. 123 e 26 di proprietà sua e dei due fratelli. Con il PR.2008 nella parte alta del Comune, al limite del bosco era stata introdotta una zona NE (non edificabile) in attesa della valutazione da parte del Cantone dei pericoli naturali. Nel 2015 il Cantone ha pubblicato il piano dei pericoli naturali, dal quale emerge che non vi siano più rischi da giustificare le limitazioni edificatorie. Con la tutela di Villa Rovana (mappale N. 123) quale BC di interesse locale, a mente dell'istante, viene introdotta una ulteriore limitazione della sua proprietà, avendo l'impressione che i due fondi contigui vengano progressivamente svalorizzati. Ritenendo inutile opporsi alla protezione di Villa Rovana, seppur scettico sulla questione dei Beni culturali, l'istante invita il Municipio a riprendere la tematica della fascia NE nella parte alta del Comune.	
Risposta del Municipio Il Municipio comprende le preoccupazioni dell'istante ma deve ribadire che l'argomento esula dall'attuale procedura pianificatoria e che la questione della zona NE è oggetto di una procedura specifica di variante di PR.	

Osservazioni N. 7

Osservazioni da parte di	Adele e Guglielmo Monotti – Bibiano Monotti, Muralto <i>relativa alla part. N. 79 RFD Muralto (Chiesa evangelica)</i> 16 novembre 2020
Sintesi Gli istanti, con una dissertazione importante e documentata, invitano il Municipio a riconsiderare la scelta di non inserire la Chiesa evangelica nell'elenco dei BC di interesse locale, ritenendo insufficiente il suo inserimento in zona AP.EP dal profilo della tutela e in considerazione della funzione particolare (edificio di culto).	
Risposta del Municipio Il Municipio ringrazia gli istanti per le osservazioni pertinenti e motivate. Ma ritiene che il vincolo di zona EP già in vigore sul fondo N. 79 RFD sia sufficiente per la tutela dell'edificio e proprio per l'aspetto da essi sollevato: in quanto simbolo di una comunità religiosa presente sul territorio.	

Osservazioni N. 8

Osservazioni da parte di	Avv. Lorenzo Anastasi, Muralto <i>proprietario della part. N. 253 RFD Muralto</i> <i>rappresentato dallo studio legale COLLEGAL, Lugano</i> 16 novembre 2020
<p>Sintesi</p> <p>L'istante richiama le osservazioni presentate il 18 aprile 2018 che conferma con gli adeguamenti, aggiunte e precisazioni esposte nella presente osservazioni.</p> <p>Contesta che la sua villa sia considerata un bene culturale, ovvero un immobile che riveste interesse per la collettività in quanto testimonianza dell'attività creativa dell'uomo (art. 2 LBC) e che sussista un interesse pubblico alla conservazione e alla valorizzazione dell'oggetto che prevalga sul suo interesse (art. 19 cpv. 1 LBC) e chiede di escludere la sua proprietà dal novero dei BC di interesse locale.</p> <p>Anche se il Municipio asserisce di aver completato gli studi con l'adozione di criteri di valutazione, l'istante costata che il Rapporto tecnico e RP non forniscono alcuna spiegazione completa, verificata e plausibile della selezione effettuata, eccettuato qualche adeguamento.</p> <p>L'istante ritiene di non essere in grado di conoscere i motivi per i quali l'UBC ha ritenuto che la sua villetta rivesta interesse per la collettività, mentre altri edifici di apparente maggior pregio non sono stati presi in considerazione. Per esempio, l'imponente edificio che sovrasta la piazza della Stazione sul fondo N. 759 RFD [Dépendance del Grand Hotel, NdR].</p> <p>L'istante riprende poi per esteso le schede allestite sia nel 2013 che nel 2018, contestando alcune affermazioni in merito alla tempistica degli interventi effettuati sull'edificio e riportando le considerazioni delle Commissioni del CC che avevano deciso di non assoggettare l'edificio sul fondo N. 253 RFD come BC.</p> <p>L'istante contesta pure la valutazione in merito ai pregi della villa, definendo le trasformazioni un falso storico, basando le sue tesi anche sul parere urbanistico-architettonico da lui fatta allestire ad un proprio esperto (arch. Benedetto Antonini), allegato all'osservazione, ribadendo con questo la sua richiesta di non assoggettare la part. N. 253 RFD al vincolo di BC.</p> <p>Infatti, a mente dell'istante appare insostenibile se si considera il fatto che l'edificio originario è stato trasformato in quello attuale nel 1956 (ovvero negli anni '50-'60) mentre il RP propone di non includere la Clinica Sant'Agnese, anche se celebrata come uno dei rari edifici del Movimento moderno costruiti a Muralto, siccome non rientrante negli edifici del periodo 1850-1930 (RP p. 29). Fatto questo che si configura come una manifesta discriminazione.</p> <p>L'istante ribadisce che pretendere di proteggere una villetta che costituisce un evidente falso storico, perché soltanto nel 1956 ha assunto la fisionomia di edificio in Heimatstil anni Venti, appare palesemente insostenibile.</p> <p>L'istante chiede di essere sentito personalmente.</p>	

Risposta del Municipio

Il Municipio ritiene, a fronte delle affermazioni contenute nell'osservazione e nel parere architettonico allegato, di precisare almeno quanto segue:

A. In merito al "Parere urbanistico-architettonico"

Prima citazione: "Edificio (originariamente) realizzato come imitazione di uno stile architettonico nord alpino, come se ne riscontrano (...). In origine, tuttavia, lo stile era già eclettico (...). Nell'insieme (...) l'edificio già peccava di rigore stilistico (...).

Premessa: Eclettico: Chi, nell'arte o nella scienza, non segue un determinato sistema o indirizzo, ma sceglie e armonizza i principi che ritiene migliori di sistemi e indirizzi diversi (Vocabolario Treccani).

L'estensore del parere inciampa dunque usando impropriamente il concetto di eclettico attribuendogli un significato spregiativo.

Si fa presente che l'edificio originario:

- non è un'imitazione (vedi i castelli di Disneyland) ma una costruzione in uno stile architettonico allora diffuso al nord delle alpi. Stile che combina (vedi "armonizza") elementi di architetture militari e civili medievali a fini nazionalistico-identitari;
- l'essere eclettico è implicito di questo stile. Dunque, l'edificio non è "tuttavia" eclettico;
- è dunque realizzato con quel rigore stilistico tipico di un'architettura che combina le torri cilindriche dei castelli i con i tetti acuminati dei campanili nordici e le pareti a traliccio degli edifici civili medievali.

Ergo: In origine l'edificio è da considerare un ottimo esempio di architettura eclettica e regionalista del nord Europa.

Seconda citazione: "Ingenuo tentativo di "ticinesizzarne" le forme" (...) Appaiono goffi l'abbinamento della (...) loggia al tetto piano e il mantenimento dei resti della torretta". Questa "ticinesizzazione" delle forme "d'ispirazione teutonica" eseguita mantenendo la struttura principale dell'edificio costituisce l'aspetto interessante di questa trasformazione.

Si fa presente che:

- Il tetto quasi piano testimonia che l'edificio è stato decapitato dei piani superiori ma allo stesso tempo si presenta con degli spioventi tipici dei tetti "ticinesi" a falde;
- la torretta decapitata diventa un bovindo (dunque rimane un elemento architettonico nordico);
- l'angolo sud-est diventa un loggiato "ticinese" costituito da archi a tutto sesto che riposano su colonne di granito.

Ergo: Viene interpretato in altro modo quell'eclettismo che "armonizza quei principi che ritiene migliori di (...) indirizzi (vedi stili) diversi". Proprio questa "ticinesizzazione" dell'architettura "teutonica" intrapresa con gesti perentori (decapitazione del tetto) dall'impresario Armando Boldrini costituisce un interessante esempio di funambolismo architettonico.

B. In merito all'osservazione

Prima doppia insinuazione: sull'epoca sbagliata (pag. 5):

"La data della trasformazione, assunta come dato certo dall'esperto, è errata" dato che è stata eseguita dopo che Armando Boldrini aveva acquistato la casa nel 1956. Le fotografie aeree della Swisstopo (1950 e 1958) confermano quest'ultima affermazione. D'altra parte, nella scheda si legge che l'edificio è stato "trasformato negli anni Trenta-Quaranta del XX secolo".

Ergo:

- Nella scheda l'“esperto” ha indicato per la costruzione e la trasformazione le date post 1893-ante 1911, rispettivamente gli anni Trenta-Quaranta. Non sono dunque state formulate “date certe”.
- L'ipotesi degli anni Trenta-Quaranta come datazione della trasformazione si è esclusivamente basata sull'analisi stilistica dell'edificio ed è molto vicina a quella risultante dalle fotografie aeree, ossia la seconda metà degli anni Cinquanta.

Seconda insinuazione: sul falso storico (pag. 6):

“La villetta, ristrutturata nel 1956 in stile Heimatstil anni Venti (...) costituisce un falso storico”. Questa affermazione potrebbe significare che l'“esperto” avrebbe dichiarato:

- il falso (villa trasformata in stile Heimatstil anni Venti).
- che la villa è un falso storico.

Nota

Anzitutto, in nessuna parte del rapporto e delle schede si legge il concetto di “falso storico”. Infatti, solo i quadri di Beltracchi o i diari di Hitler sono “falsi storici”. In architettura non esistono “falsi storici” ma solo stili storicistici: neoromanico, neogotico, neobarocco, ecc.

La ristrutturazione in stile Heimatstil anni Venti si riferisce alla nascita di questo stile ma non a una data e neppure a un periodo. In effetti l'Heimatstil d'impronta ticinese nasce negli anni 1916 e 1918 quando la Società ticinese per la conservazione delle bellezze naturali e artistiche (STCBNA) organizza successivamente due concorsi di idee per “La casa Ticinese” con l'intento di “reagire contro la deturpazione del nostro paese, contro la volgarità edilizia che offende il nostro patrimonio (...) contro l'importazione di tipi esotici di case”. I progetti inoltrati concepiscono come “ticinesi” esclusivamente quegli edifici rurali del Sottoceneri in muratura intonacata, con tetti a falde ricoperti di coppi caratterizzati da porticati e loggiati arcuati sostenuti da pilatri o da colonne. Questa architettura regionalista individuata come “tipica ticinese” sarà utilizzata nella pubblicità turistica, nelle scenografie teatrali e in quelle dei vari cortei delle camelle o della vendemmia, ma farà soprattutto da modello a migliaia di case unifamiliari, di case di vacanza e di palazzine costruite durante tutto il XX secolo e ancora ai giorni nostri.

Ergo

In entrambe le interpretazioni dell'affermazione di “falso storico” l'insinuazione è tendenziosa e tesa a squalificare il lavoro dell'“esperto”.

Terza insinuazione: sulla mancata giustificazione plausibile del “declassamento” del bene culturale 253 (pag. 6).

Falso: vedi “Valutazione” in calce alla scheda N. 253.

“Con la demolizione dell'Albergo Camelia opera dell'architetto Federico Fischer, via Nessi ha perso l'opera architettonica in Heimatstil più importante che caratterizzava questa parte della strada. Di conseguenza il villino risulta oggi stilisticamente e urbanisticamente isolato. Viene pertanto a cadere una delle premesse principali per la sua tutela.”

Il Municipio tiene inoltre a precisare come non corrisponda a verità l'affermazione dell'osservazione secondo la quale l'imponente edificio sul fondo N. 759 RFD non sia stato preso in considerazione. L'oggetto non è riportato nell'elenco dei BC di interesse locale, poiché già salvaguardato e tutelato nell'ambito del PP Grand Hotel (strumento pianificatorio già in vigore).

Entrando nel merito della questione, il Municipio chiarisce che l'inclusione dell'oggetto (N. 253) nell'elenco dei BC di interesse locale protetti (art. 19 cpv. 1 LBC), nonostante

il parere contrario dell'esperto, era motivata dal fatto che lo stesso risulta all'interno del "comparto via Sociale" (vedi pp. 27-28 del RP). Di fronte alla richiesta di stralcio formulata dall'istante nella sua osservazione, ancorché parzialmente contestata in alcune sue affermazioni, e al parere sfavorevole dell'esperto, il Municipio rivede la sua posizione e toglie l'oggetto N. 253 dall'elenco dei BC di interesse culturale protetti, ma lo conferma quale BC di interesse locale (immobile che riveste interesse per la collettività in quanto testimonianza dell'attività creativa dell'uomo ai sensi dell'art. 2 LBC).

Osservazioni N. 9

Osservazioni da parte di	Daisy Hajjaj e Enzo Nessi, Muralto <i>proprietari della part. N. 52 RFD Muralto</i> <i>rappresentati dallo studio legale COLLEGAL, Lugano</i> 16 novembre 2020
<p>Sintesi</p> <p>Gli istanti contestano che il loro stabile d'appartamenti sia considerato un bene culturale e che sussista un interesse pubblico alla conservazione e alla valorizzazione dell'oggetto in quanto testimonianza culturale che prevalga sui loro interessi.</p> <p>Chiedono in via principale di escludere la loro proprietà dal novero del BC protetti di interesse locale; in via subordinata che il terreno situato a valle (sud) sia mantenuto libero da vincoli di protezione. In ogni caso che la rampa d'accesso pedonale sul lato ovest sia esclusa da qualsiasi vincolo di tutela.</p> <p>Dopo una disquisizione sulla nozione di bene culturale (art. 2 LBC) e quello di bene culturale protetto (art. 19 cpv. 1 LBC), contestano le verifiche e le valutazioni che affermano non effettuate. Ritengono che il vincolo sia giustificato con la semplice affermazione che si tratta di un BC e pertanto protetto in quanto tale.</p> <p>Inoltre, affermano che il giudizio per l'attribuzione della qualifica di bene culturale non compete né ai funzionari del SIBC né agli esperti incaricati dal Municipio, ma vada ricercato nell'opinione espressa da una collettività più vasta, non necessariamente dotata di particolare sensibilità estetica e di speciale indirizzo artistico. Gli specialisti forniscono al legislativo comunale soltanto le informazioni necessarie per decidere dell'esistenza dell'interesse pubblico. Va perciò tenuto presente che le Commissioni del CC hanno ritenuto che l'architettura dello stabile in esame fosse modesta. Valutazione negativa che esprime l'opinione di due commissioni del CC, comunità più vasta di quella costituita dal funzionario SIBC e dal perito incaricato dal Municipio.</p> <p>L'attuale CC deve ancora pronunciarsi sul nuovo RP. Se vorrà includere la part. N. 52 nell'elenco dei BC protetti, non potrà tuttavia appiattirsi sulle conclusioni della scheda, ma dovrà sconfessare l'opinione delle due commissioni che si sono espresse nel 2013.</p> <p>Gli istanti ritengono che il vincolo di inedificabilità istituito a sud dell'edificio costituisca una restrizione della proprietà privata lesiva del principio di proporzionalità e non tenga conto delle circostanze. Le esigenze di tutela dell'edificio, qualora esistessero, possono essere soddisfatte altrettanto bene, circoscrivendo il vincolo di inedificabilità al solo zoccolo e non estenderlo fino al confine con il mappale N. 465 RFD.</p> <p>Manifestamente inadeguato, a mente degli istanti, è comunque il vincolo di giardino a carico del lembo di terreno di forma triangolare situato a ovest dell'edificio. Non segue l'andamento del terreno per tutelare una rampa d'accesso pedonale. Le conseguenze sono invece devastanti perché viene impedita la formazione di un accesso veicolare per collegare a via del Sole la porzione di terreno che rimarrebbe edificabile.</p> <p>Gli istanti chiedono che il triangolo di terreno non venga gravato da alcun vincolo di protezione.</p> <p>Constatano con amarezza e delusione che in questi 7/8 anni di approfondimento degli studi la proposta di tutela sia rimasta sostanzialmente immutata. Non è stata accolta nessuna richiesta, mentre non si fa scrupolo di escludere da qualsiasi</p>	

protezione l'intera clinica Sant'Agnese, celebrata dalla letteratura specializzata e dal rapporto tecnico come uno dei rari edifici del Movimento moderno costruiti a Muralto. Gli istanti chiedono di essere sentiti personalmente.

Risposta del Municipio

In merito al cosiddetto vincolo di inedificabilità, in realtà "vincolo di rispetto del BC di interesse locale", il Municipio ritiene comunque di precisare come non corrisponda a verità che abbia conseguenze tanto pesanti sull'utilizzo del fondo. Bensì si tratta più semplicemente di mantenere libera la visuale verso il BC locale al fine di salvaguardare l'interesse generale di godere della vista sull'edificio. Di conseguenza, anche per la parte di terreno triangolare inclusa nel Perimetro non è affatto esclusa di principio la realizzazione di una rampa d'accesso veicolare in caso di nuova edificazione nell'angolo sud-ovest del fondo.

5. I BENI CULTURALI DI INTERESSE LOCALE

Struttura e contenuti delle schede tecniche

A. Titolo

Le schede sono state organizzate in base al numero del fondo su cui è situato il bene culturale secondo il Registro fondiario definitivo e indicandone l'indirizzo stradale.

La denominazione dei Beni Culturali è stata ripresa alla lettera da quella proposta nel Censimento UBC anche se talvolta impropria.

B. Estratto catastale

Nell'estratto catastale sono contrassegnati:

- In blu: gli edifici o le parti di edifici di cui si propone la tutela.
- In grigio: gli edifici, le parti di edifici o gli annessi non ritenuti meritevoli di tutela.
- In verde: i fondi segnalati dall'Elenco dei giardini storici della Svizzera (ICOMOS).

C. Inventari e censimenti

Per gli inventari e i censimenti di ordine superiore (federali e cantonali) sono riportate le date di pubblicazione, le pagine (Inventario svizzero di architettura 1850-1920 e Inventario delle decorazioni), le categorie (ISOS), le schede (ICOMOS e Censimento UBC) dove si cita o che riguardano il singolo bene culturale.

In particolare, sono indicate le seguenti categorie ISOS:

- P: Perimetro edificato, G: Gruppo edilizio, I-Ci: Intorno circoscritto, I-Or: Intorno orientato, E-Elemento eminente.
- A: Obiettivo di salvaguardia, o: Elemento segnalato, o: Elemento perturbante.

D. Dati di base

I dati di base indicano – se noti – il progettista, il committente e la data di costruzione.

E. Descrizione

Se la data di costruzione non è conosciuta, la descrizione inizia con l'indicazione dei piani o delle fotografie storiche sui/sulle quali l'edificio o il suo ingombro compaiono per la prima volta.

Di seguito si descrivono le caratteristiche urbanistiche, quelle storiche (funzioni, architetti e committenti) e quelle architettoniche.

F. Valutazione

Per la valutazione dell'oggetto sono stati applicati cinque criteri di importanza:

- urbanistica e paesaggistica (**U**).
- storico-culturale (**SC**).
- architettonica e artistica (**A**).
- il grado di conservazione dell'edificio e del fondo circostante (**C**).
- il grado di compatibilità con i parametri urbanistici e edilizi del PR in vigore (**PU**).

In merito a quest'ultimo criterio, i dati dell'edificazione esistente e quella potenziale sono riportati sul retro delle schede (vedi parametri edilizi).

G. Parametri edilizi PR.2008

La superficie edificata (SE) e la superficie utile lorda (SUL) potenziali per il fondo libero da costruzioni sono state calcolate in base ai parametri edilizi ricavati dal PR.2008 in vigore.

La superficie utile lorda utilizzata è stata valutata moltiplicando la superficie edificata dedotta dal Registro fondiario per il numero dei piani fuori terra.

H. Informazioni complementari

Sotto questo titolo sono raccolte tutte quelle informazioni ritenute utili a completamento della descrizione, della valutazione, dei commenti e delle valutazioni.

I. Commenti e raccomandazioni

I commenti si riferiscono alla presa di posizione delle Commissioni di Piano Regolatore e delle Petizioni concernente il Messaggio municipale del 29.05.2013 quando detta posizione si riferisce al bene culturale descritto nella scheda oppure alle osservazioni inoltrate dai proprietari nell'ambito della procedura di consultazione.

Conclude la scheda la raccomandazione, rivolta al Municipio, di prendere in considerazione o meno il bene culturale come meritevole di tutela a livello locale.

6. GLI INVENTARI DI ORDINE SUPERIORE DI RIFERIMENTO

Nel contesto degli adeguamenti successivi alla revisione del Piano regolatore, la Sezione dello sviluppo territoriale del DT ha chiesto all'autorità comunale riguardo all'elaborazione della variante de Beni culturali di tenere in debito conto de:

- L'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) allestito dalla Confederazione.
- L'Elenco dei giardini storici della Svizzera allestito per conto dell'Ufficio federale della cultura dal gruppo di lavoro ICOMOS, costituito per Muralto da 68 schede.
- Il Censimento dei beni culturali di Muralto allestito dall'Ufficio beni culturali del Cantone (UBC, SIBC 2012) costituito da 109 schede.

6.1 L'INVENTARIO DEGLI INSEDIAMENTI SVIZZERI DA PROTEGGERE (ISOS)

L'Inventario svizzero degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS, seconda versione 12.2009) tratta l'insediamento di Muralto nel contesto del Comune di Locarno assieme a Solduno, Orselina e Minusio.

La descrizione dell'insediamento attuale di Muralto (pagg. 51-53 e pag. 56) è ancora valida, ma l'ISOS esprime raccomandazioni e valutazioni generali solo per le aree locarnesi (pagg. 58-59). Mentre gli obiettivi di salvaguardia per Muralto sono specificati nelle schede concernenti le singole aree identificate (5, 6, 7 e 8, pagg. 26-28).

6.2 L'ELENCO DEI GIARDINI STORICI DELLA SVIZZERA (ICOMOS)

L'Elenco dei giardini storici della Svizzera è una raccolta sistematica di circa 30'000 spazi aperti, potenzialmente degni di protezione, realizzati prima del 1960. Questo elenco è stato allestito da ICOMOS Suisse con il sostegno dell'Ufficio federale della cultura e il censimento dei giardini è stato effettuato dal 1995 al 2014.

A Muralto, il rilievo ICOMOS – eseguito nel 2006 e pubblicato nel 2014 – ha catalogato 68 oggetti tra giardini, alberi monumentali, muri e altri oggetti d'arredamento urbano particolari.

Il rilievo dei beni culturali meritevoli di tutela ha tenuto conto degli spazi liberi segnalati dall'Elenco ICOMOS solo quando essi costituiscono un importante elemento di valorizzazione dei beni culturali rilevati.

6.3 L'INVENTARIO DELLE DECORAZIONI PITTORICHE NEL DISTRETTO DI LOCARNO

L'Inventario delle decorazioni pittoriche nel distretto di Locarno è stato promosso dall'Ufficio dei musei etnografici del Cantone Ticino, realizzato a partire dal 1991 e pubblicato nel 1999 con l'obiettivo di individuare «quelle pitture murali di facciata ritenute meritevoli di tutela».

A Muralto, detto inventario ha individuato 21 edifici illustrati con altrettante schede che «riportano i dati essenziali per la caratterizzazione dell'impianto decorativo» (pagg. 150-164).

6.4 IL CENSIMENTO DEI BENI CULTURALI ALLESTITO DALL'UBC

Le schede dei beni culturali che il Cantone propone ai Comuni, con la richiesta di approfondimento delle stesse ai fini della loro eventuale tutela a livello locale, contengono poche informazioni e non propongono graduatorie.

Censimento dei beni culturali <small>Versione 1.0</small> Ufficio dei beni culturali <small>www.censimentobeni.ch</small>	
VILLA FISCHER	
Via Orselina, 12 Muralto - Canovaccio - part. 2	N. scheda SIBC: 8171
	
DATI BASE	
Altra denominazione	-
Genere	villa
Funzione originaria	-
Autore - Tipo intervento - Datazione	Fischer, Ferdinando - progettazione - 1916
TUTELA LBC 1997	
ESTENSIONE DELLA TUTELA	
Bene culturale di interesse locale in proposta	
▪ Villa Fischer (A8171)	
RIFERIMENTO AD ALTRI INVENTARI	
-	
BIBLIOGRAFIA	
Il nostro paese n.291, gen.-mar 2007	
<small>schedabasecensimento_estensione_tutela.asp</small>  <small>Pagina 3 di 30</small>	

7. ANALISI TECNICA DEGLI OGGETTI SCHEDATI

Nel territorio del Comune di Muralto, l'Ufficio dei Beni culturali ha censito 110 oggetti (Censimento SIBC del 25 aprile 2013).

Di questi 110 oggetti ne vanno stralciati 6 in quanto si riscontrano:

- 3 demoliti (156, 252 e 640)
- 2 errori (480 e 800)
- 1 doppione (491)

e precisamente:

Edifici demoliti

<i>N. fondo</i>	<i>Oggetto</i>
156	Ca' Patrizia
252	Albergo Camelia
640	Villa Selva

Errori o doppiioni

<i>N. fondo</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Motivazione</i>
480	Villa Giuditta	Il censimento UBC riporta il medesimo edificio nelle schede SIBC 25656 e 9535. La scheda comunale è la 118.
491	Muro di cinta	Vedi schede 470, 491 e 492.
800	Edificio plurifunzionale	La scheda SIBC 15335 riproduce un edificio situato al mappale n. 800 e all'indirizzo piazza Stazione 2a. In realtà, l'Hotel Bahnhof e Touriste che viene descritto in detta scheda come opera di Eugenio Cavadini si trova al mappale n. 270, vicino al confine comunale e al riale Ramogna.

Delle 104 schede rimanenti dopo le correzioni formali, non vengono elaborate le schede dei beni culturali già protetti a livello cantonale e locale per un totale di 26 oggetti così suddivisi:

- 20 beni culturali protetti a livello cantonale
- 6 beni culturali protetti a livello locale

Rimangono di conseguenza 78 oggetti del Censimento SIBC già valutati o da valutare.

Il 10 novembre 2017, l'Ufficio dei beni culturali ha preso posizione in merito alla metodologia da adottare per l'allestimento della variante dei beni culturali.

In particolare, ha precisato che, dopo aver verificato i dati del Censimento UBC, «il consulente svolge una lettura territoriale critica e raffinata eseguendo una prima scrematura degli oggetti del censimento indicando con chiarezza descrittiva e

metodologica i motivi che giustificano l'esclusione di determinati edifici e manufatti [e che] per gli oggetti esclusi non è necessario elaborare una scheda apposita» (pag. 1).

A Muralto si è preceduto a questa scrematura escludendo:

- gli edifici poco significativi della specifica evoluzione storica della plaga incentrata sul turismo del secondo Ottocento e del primo Novecento,
- gli edifici poco significativi di questa storia,
- gli edifici incisivamente trasformati.

e segnatamente:

Oggetti scremati

<i>N. fondo</i>	<i>Oggetto</i>	<i>Motivazione</i>
90	Casa civile	Questo modesto edificio dalle fattezze rurali appare per la prima volta nella Mappa catastale del geometra Bernardo Gabutti post 1881-ante 1893 ed è ritenuto poco rappresentativo della storia, dell'urbanistica e dell'architettura della Muralto ottocentesca.
141	Cabina di trasformazione	Questo modesto edificio industriale appare per la prima volta nella Mappa censuaria del 1911 disegnata dal geometra Modesto Beretta ed è stato ritenuto poco rappresentativo della storia, dell'urbanistica e dell'architettura di Muralto.
389	Vecchio porto	Il porto di Burbaglio è di proprietà comunale e come tale si ritiene già indirettamente tutelato.
389	Monumento Cattori	Il monumento allo statista Giuseppe Cattori è di proprietà comunale e come tale si ritiene già indirettamente tutelato.
472	Palazzina urbana con negozi	Questo edificio appare per la prima volta nel piano corografico in scala 1:1'000 disegnato da Modesto Beretta nel 1923 ed è stato ritenuto poco rappresentativo della storia, dell'urbanistica e dell'architettura di Muralto.
537	Edificio	Questo edificio artigianale (falegnameria) datato 1927 è segnalato nell'Inventario delle decorazioni pittoriche nel distretto di Locarno. Nel primo decennio del secolo è stato ridipinto e purificato, cancellando le pitture originali che avevano giustificato l'inserimento in detto Inventario.

In conclusione, le schede da considerare sono dunque 72, alle quali vanno aggiunti 4 oggetti non censiti dall'UBC (190 – 222 – 806 già proposti nel 2013 e 22 – Clinica Sant'Agnes) e 1 oggetto ripreso dai Beni locali (97, protezione dell'intero edificio e non solo della nicchia affrescata), ottenendo un totale di **77 schede** di oggetti di interesse locale da allestire.

7.1 PRINCIPI E CRITERI APPLICATI NELL'ANALISI DEGLI OGGETTI

Come già specificato nel Rapporto tecnico dello studio di base ai sensi della LST, l'aggiornamento e completamento del rilievo dei beni culturali del Comune di Muralto è stato condotto mediante una verifica effettuata sul terreno e consultando varia documentazione, applicando inoltre i criteri ribaditi dal Consiglio di Stato nell'ambito del Messaggio del 7 ottobre 2015 in risposta all'Iniziativa legislativa generica del 2 ottobre 2014 presentata dalla Società ticinese per l'Arte e la Natura (STAN).

Per procedere a questo esame si confermano i **principi** elencati nel RT.2013 (pag. 15) segnatamente quelli:

- di *pubblica utilità*, in quanto edifici e manufatti che conferiscono valore culturale ai luoghi e valore di identificazione alla comunità,
- di *proporzionalità*, ossia tenendo in debito conto l'effettiva realizzabilità della loro tutela nell'ottica dei diritti acquisiti dai singoli proprietari nell'ambito delle normative edilizie del PR in vigore.

Parimenti si confermano i **criteri** di scelta elencati nel RT 2013 (pag. 15):

- Gli edifici di cui si propone la tutela si presentano come un insieme straordinario di storia o di storie, di committenze, di architetti, di architettura e di spazi liberi. Per esempio, l'architetto Paolo Zanini che, assieme a pittori decoratori milanesi, costruisce la villa del commerciante e vice console d'Italia Giuseppe Farinelli che, a sua volta, ospita Benito Mussolini, primo ministro del Regno d'Italia partecipante alla Conferenza internazionale di pace del 1925; l'architetto Ferdinando Bernasconi senior, importante architetto di adozione locarnese, progetta le scuderie della Birreria Nazionale di Efrem Beretta.
- Singoli edifici che sono opera di architetti rappresentativi di un significativo periodo della storia dell'architettura e dell'urbanistica in Ticino come il già citato Eugenio Cavadini con il figlio Agostino o le tre generazioni di architetti che fanno capo a Ferdinando Bernasconi senior.
- Gruppi di edifici e di giardini che costituiscono un insieme omogeneo come le ville dell'ultimo tratto di Via Orselina, quelle di Via del Sole, quelle di Via dei Fiori, le palazzine di Via Sempione o gli edifici in "Heimatstil" di Via Nessi.
- La presenza attorno agli edifici di parchi e di giardini ricchi di vegetazione, di arredamenti e di manufatti come muri di sostegno, terrazzamenti, muri di recinzione e cancellate.

Si ricorda in questa sede 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.”

7.2 VALUTAZIONE DEGLI OGGETTI ANALIZZATI

Delle 77 schede elaborate, 11 hanno portato all’esclusione dell’oggetto dalla lista dei beni culturali di interesse locale (privi quindi di un “interesse per la collettività” nell’ottica di una prima “scrematura” come ipotizzato nell’EP cantonale), mentre i 66 rimanenti oggetti possono essere suddivisi in due categorie principali:

- 33 oggetti già ritenuti meritevoli di protezione nel 2013 da parte del Municipio quale “bene culturale protetto” e che possono di principio essere confermati;
- 33 oggetti di interesse locale, le cui modalità di un’eventuale tutela andrà ancora affrontata nell’ambito di un lavoro comparativo e di ponderazione degli interessi.

In conclusione, lo Studio di base dei beni culturali del Comune di Muralto propone al Municipio **66 oggetti** classificabili come “beni culturali” ai sensi della legge, ne conferma 31 come degni di protezione e propone una valutazione pianificatoria comparativa dei 35 oggetti rimanenti in relazione alla loro eventuale tutela.

A. Oggetti già ritenuti meritevoli di protezione nel 2013

I 33 oggetti di questa prima categoria sono quelli già proposti nella variante sottoposta nel 2013 a Esame preliminare, ad eccezione del 252 (Albergo Camelia, demolito) e del 253 (casa posta sul fondo adiacente all’albergo demolito, la cui eventuale tutela dovrà essere verificata insieme agli oggetti della successiva categoria).

Di principio, il Municipio ritiene che i suddetti 31 oggetti (tolti dunque quello demolito e quello da verificare) potrebbero essere riconfermati come degni di tutela quali “beni culturali protetti”, come scaturito nella proposta del 2013.

B. Oggetti la cui tutela è stata affrontata nell’ambito della presente variante di PR

I 33 oggetti della seconda categoria, sono scaturiti dall’analisi complessiva del Censimento dell’UBC come richiesto nell’Esame preliminare. Sono costituiti dagli oggetti verificati, ai quali sono stati aggiunti il 22 (Clinica Sant’Agnese), il 97 (ripreso dai Beni culturali di interesse locale già protetti, ma di cui si considera l’intero edificio e non solo la nicchia affrescata, precedentemente protetta) e il 253 “declassato” dalla categoria precedente.

Questi 35 oggetti costituiscono elementi di pregio e sono stati oggetto di comparazione con quelli della prima categoria e di ponderazione complessiva al fine di stabilirne la loro eventuale tutela.

Per le valutazioni degli oggetti censiti si rimanda alle singole schede elaborate e raccolte nel fascicolo allegato, che costituisce parte integrante del Rapporto tecnico.

8. VALUTAZIONE

8.1 VALUTAZIONE DELLO STUDIO SPECIALISTICO

Rispetto all'analisi tecnica descritta nel capitolo precedente, viene qui affrontata la valutazione dal profilo pianificatorio, premesso che 11 oggetti non sono stati ritenuti degni di tutela dallo studio specialistico (73, 75, 76, 84, 133, 182, 183, 221, 227, 481, 517).

Dei **66 oggetti** ritenuti degni di tutela nello studio di base specialistico, non ne vengono ripresi per una proposta di tutela altri 9 e precisamente con la seguente motivazione:

- *2 oggetti* in quanto compresi nella zona EP e dunque sufficientemente tutelati quali edifici pubblici (79 Chiesa evangelica e 198 Scuola elementare)
- *3 oggetti* in quanto inclusi in un perimetro di rispetto e dunque sufficientemente tutelati nella loro integrità (97, 196, 269);
- *4 oggetti* in quanto situati in zona nucleo NT e dunque sufficientemente tutelati (296, 319, 332, 345).

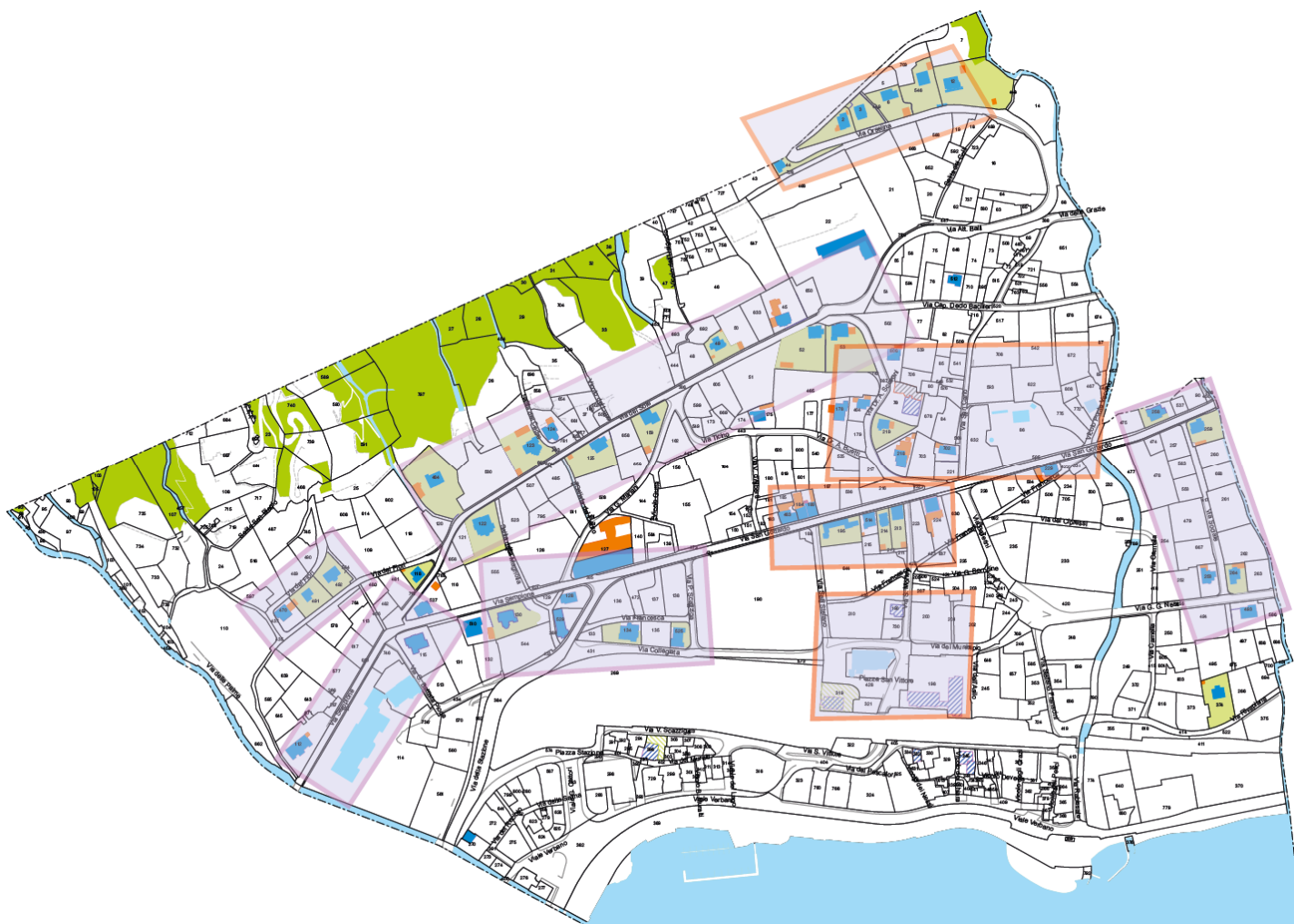
8.2 VALUTAZIONE DEI BENI CULTURALI DI INTERESSE LOCALE

Dei 57 oggetti rimanenti, 2 sono manufatti (190 "Portale ex Hotel du Parc" e 222 "Pensilina del tram") e vengono confermati meritevoli di protezione, come già erano stati segnalati nella proposta del 2013.

I 55 edifici (oggetti rimanenti) possono essere raggruppati in comparti relativamente omogenei per vocazione e qualità insediativa, nei quali i singoli edifici assumono anche una valenza d'insieme particolarmente pregevole in termini urbanistici.

In particolare si possono distinguere i seguenti insiemi:

- *comparto via Orselina*: che comprende gli oggetti 2, 3, 6, 12, 44, 546;
- *comparto via dei Fiori*: che comprende gli oggetti 470, 491, 492;
- *comparto Grand Hotel / via Sempione*: che comprende gli oggetti 112, 115, 118, 527;
- *comparto via del Sole*: che comprende gli oggetti 22, 45, 49, 52, 53, 122, 123, 124, 125, 159, 175, 484;
- *comparto Villa Liverpool / via Sciaroni*: che comprende gli oggetti 178, 218, 219, 229, 464, 702, 806;
- *comparto via San Gottardo est.* che comprende gli oggetti 184, 186, 195, 213, 214, 224, 483, 514;
- *comparto via San Gottardo ovest.* che comprende gli oggetti 127, 128, 130, 134, 510, 525, 529;
- *comparto via Sociale*: che comprende gli oggetti 253, 258, 259, 264, 493.



La rappresentazione precedente riassume gli oggetti inventariati e/o già tutelati (blu/azzurro), gli edifici non degni di tutela sui mappali rilevati (arancio), i parchi/giardini di valore (verde chiaro) e i perimetri dei comparti urbanistici di cui alla pagina precedente (bordati in arancio).

Vi sono oggetti (edifici) isolati non riconducibili a comparti urbanistici specifici, ossia:

- 270 (via della Stazione);
- 374 (via Rivapiana);
- 512 (via Cap. Decio Bacilieri).

Considerato che l'eventuale tutela degli ultimi due comporterebbe anche una forte limitazione delle potenzialità edificatorie con possibili conseguenze finanziarie difficilmente sopportabili, il Municipio ritiene giudizioso, nel contesto della sua ponderazione di interessi, NON proporre la tutela dell'oggetto 512. Mentre che per gli oggetti 270 e 374 si considera possibile la loro tutela pianificatoria.

Per i seguenti due oggetti, le valutazioni e le ponderazioni del Municipio hanno invece portato alla loro esclusione dalla lista degli edifici protetti:

- *oggetto 22 - Clinica Sant'Agnese*: in quanto non rientrante negli edifici del periodo 1850-1930;
- *oggetto 253 - Casa*: in quanto, benché riconfermato come BC, non è più ritenuto degno di tutela a causa della demolizione del vicino Albergo Camelia (vedi cap. 4, osservazione 8).

Per la procedura di informazione e partecipazione sono dunque stati valutati come degni di tutela locale i 52 edifici, oltre ai due manufatti (ogg. 190 - *Portale ex Hotel du Parc* e ogg. 222 - *Pensilina del tram*) - vedi elenco a p. 29 del RP del 20 settembre 2020.

9. LA PROPOSTA PIANIFICATORIA

Nella sua riunione del 7 febbraio 2022, alla luce delle risultanze della fase di informazione e partecipazione, il Municipio ha voluto rianalizzare attentamente la variante dei Beni culturali di interesse locale, applicando le dovute motivazioni di ordine tecnico ed eseguite le necessarie ponderazioni di interesse pubblico.

In particolare, rispetto ai 52 oggetti presentati nella fase di informazione e partecipazione (vedi cap. 8) ha ritenuto di scartarne 20 per i seguenti motivi:

- oggetti su fondi con attualmente una bassa utilizzazione (vedi tabella a pag. 50 del Rapporto di pianificazione), segnatamente quelli sotto il 50% di utilizzo e per i quali una eventuale protezione dell'edificio penalizzerebbe eccessivamente il proprietario;
- oggetti su fondi con forte rischio di onerose richieste di esproprio da parte dei proprietari e conseguenze finanziarie importanti per il Comune;
- oggetti su fondi con forte penalizzazione dell'utilizzo del terreno adiacente al BC se protetto;
- difficoltà da parte dei proprietari nel sostenere i costi di conservazione-manutenzione-restauro del BC se protetto;
- edifici già ampiamente ristrutturati;
- l'edificio al mappale 49, in conseguenza della sentenza TRAM 52.2020.256 del 10.12.20 (termini di sospensione decaduti).

In definitiva, il Municipio conferma la tutela quali Beni culturali di interesse locale di 32 edifici, oltre ai manufatti (ogg. 190 e ogg. 222) citati sopra, decisione formalizzata nelle due Ris. Mun. 53/22 del 7 febbraio 2022 rispettivamente 60/22 del 15 febbraio 2022.

In particolare, il Municipio propone la tutela dei seguenti 32 edifici, quali testimonianze di un periodo storico e culturale ben preciso che contraddistinguono il territorio di Muralto e che rappresentano un valore anche in una chiave di lettura regionale e segnatamente:

2 Villa Fischer	134 Albergo Rio Garni	464 Torre dell'acqua
3 Villa Rose Marie	175 Villa Novecento	470 Villa Prime Rose
6 Villa Bellavista	178 Palazzina	483 Palazzina urbana con nego
44 Villa Violetta	184 Palazzina urbana con negozio	491 Casa (muro)
115 Villa Balli	186 Palazzina urbana con negozio	510 Palazzina residenziale
118 Villa Giuditta	218 Villa Sciaroni	514 Palazzina urbana
122 Villa Cattori	224 Albergo Gottardo	527 Villa
123 Villa Rovana	229 Palazzina residenziale Elisario	529 Ex scuderia
127 Cinecentro Rialto	258 Hotel Alexandra	546 Villa L'Eremitaggio
128 Palazzina residenziale	264 Villa	702 Palazzina residenziale
130 Villa Farinelli	270 Ex Casa Maestrini	

Ad ulteriore giustificazione della scelta operata, il Municipio considera che malgrado Muralto sia il Comune ticinese più piccolo in estensione, vengono comunque proposti ben 32 edifici da proteggere come BC di interesse locale, ai quali vanno aggiunti ulteriori 7 oggetti (manufatti e cappelle votive) già protetti dal PR, nonché 2 Piani Particolareggiati già in vigore e un nucleo tradizionale, che di fatto corrispondono tutti e tre a delle protezioni del patrimonio edilizio sul territorio comunale.

La presente proposta pianificatoria si compone di due elementi:

- la documentazione grafica: planimetria in scala 1:1000 del Piano del paesaggio;
- l'adeguamento delle Norme di attuazione: aggiunte, modifiche o stralcio di articoli.

9.1 DOCUMENTAZIONE GRAFICA

Per avere una visione complessiva sulla planimetria allegata in scala 1:1000 (Piano del paesaggio. Beni culturali di interesse locale) sono indicati, ma nettamente distinti, sia i vincoli di protezione già in vigore sia quelli oggetto della presente variante.

In particolare:

Vincoli già in vigore

- i Beni culturali di interesse cantonale (edifici, manufatti ed aree);
- i Perimetri di rispetto dei BC di interesse cantonale, in particolare quello del complesso della chiesa collegiata di San Vittore (chiesa, campanile, ossario e sagrato) corrispondente alla Risol. N. 7150 del 21 dicembre 2011 rispettivamente alla sentenza TRAM del 21 marzo 2013 e gli adattamenti secondo le indicazioni dell'Esame preliminare dipartimentale del 5 aprile 2017;
- i Beni culturali di interesse locale (edifici e manufatti) già protetti;
- il Perimetro di interesse archeologico (Muralto).

Vincoli oggetto di variante

- i Beni culturali di interesse locale (edifici e manufatti);
- i Perimetri di rispetto dei BC di interesse locale (giardini);
- il Perimetro di interesse archeologico (San Biagio, secondo le indicazioni dell'Esame preliminare dipartimentale del 5 aprile 2017).

Il *Piano del paesaggio: Beni culturali di interesse locale* è componente della variante di PR e come tale soggetto all'adozione da parte del Consiglio comunale rispettivamente all'approvazione del Consiglio di Stato.

9.2 ADEGUAMENTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Le modifiche alle norme di applicazione del Piano regolatore derivanti dalla variante dei beni culturali sono indicate qui di seguito. Le aggiunte e/o le modifiche vengono indicate in **colore rosso** e gli stralci in ~~barrato colore celeste~~.

Gli articoli modificati sono:

- art. 26 Costruzioni di importanza storico-architettonica
- art. 32 Beni culturali
- art. 33 Aree con impianti di giardini e/o parchi del periodo 1850-1930
- art. 35 Zona di interesse archeologico e ritrovamenti archeologici

1. Stralcio dell'art. 26 - *Costruzioni di importanza storico-architettonica* perché superato dalle nuove disposizioni di protezione degli edifici e manufatti tutelati (cfr. art. 32).

~~Art. 26 – Costruzioni di importanza storico-architettonica~~

~~Il piano evidenzia, con un perimetro in grassetto, le costruzioni d'importanza storico-architettonica sorte tra il 1850 e il 1930. Qualora uno di questi stabili dovesse essere demolito, o sostanzialmente modificato, prima del rilascio dell'autorizzazione, il proprietario dovrà presentare al Municipio una documentazione fotografica e relativo rapporto storico dell'edificio. Le costruzioni elencate nell'art. 32 "Beni Culturali" non possono essere demolite, ma mantenute e restaurate.~~

2. L'art. 32 - *Beni culturali* viene così completato e modificato.

Art. 32 - Beni culturali **MC protetti**

¹ Istituzione della protezione:

Sono considerati beni culturali di interesse cantonale ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997:

- Complesso della chiesa collegiata di San Vittore costituito dalla chiesa, campanile, ossario e sagrato, mapp. 197, 428;
- Chiesa dell'Annunciata, mapp. 95;
- Cappella della Visitazione, mapp. 95;
- Cappella di S. Giuseppe, mapp. 93;
- Rovine del Castello dei Muralti, **mapp. 303, 304, 309, 378 e portali, mapp. 299, 301 e mapp. 309, 403;**
- **Complesso del Grand Hôtel, costituito da** Grand Hotel, dépendance e parco, mapp. 114;
- **Complesso di Villa Liverpool, costituito dalla villa, parco, muro di cinta, fontana, tempietto belvedere, serra e lavatorio, mapp. 86;**
- **Funicolare della Madonna del Sasso, mapp. 104 e scala di accesso alla fermata Grand Hotel, mapp. 557.**

Sono considerati beni culturali di interesse locale:

- Affresco raffigurante il Crocifisso con SS. Caterina e Maria Maddalena, mapp. 62;
- Stabile al Vicolo Ponte Vecchio (Casa Emilia), mapp. 467;
- Cappella votiva, mapp. 174 (incrocio Via Ticino e Via Buetti);
- Cappella votiva, mapp. 190 (nel giardino Residenza al Parco);
- Cappella votiva, mapp. 446 (Vicolo Ponte Vecchio);
- Portale ex Hotel du Parc, mapp. 190;
- Pensilina del tram, mapp. 222;
- Gli edifici e, dove segnalati, i giardini ai mapp. 2, 3, 6, 44, 115, 118, 122, 123, 127, 128, 130, 134, 175, 178, 184, 186, 218, 224, 229, 258, 264, 270, 464, 470, 483, 491, 510, 514, 527, 529, 546 e 702.

² Perimetro di rispetto:

Per i seguenti beni è istituito un perimetro di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 della LBC 1997:

- Complesso della chiesa collegiata di San Vittore;
- Rovine del castello dei Muralti;
- Complesso del Santuario della Madonna del Sasso ~~di Orselina Muralto~~, della Funicolare della Madonna del Sasso e della chiesa dell'Annunciata ~~a Muralto~~;
- Complesso del Grand Hôtel;
- Complesso di Villa Liverpool;
- ~~Funicolare della Madonna del Sasso.~~

Entro il perimetro di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione dei beni. Ogni domanda di costruzione deve essere trasmessa per preavviso all'Ufficio dei beni culturali.

Per il resto sono applicabili i disposti della LBC 1997.

³ Effetti della protezione:

Il proprietario di un bene protetto ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare a partire dalle finalità di protezione.

Per i beni culturali di interesse locale 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) da) in quanto parte integrante del principio di tutela degli edifici, i giardini contrassegnati nel piano del paesaggio devono di principio rimanere liberi da costruzioni e devono essere mantenute le caratteristiche morfologiche e vegetali esistenti. Il Municipio può concedere deroghe per la sostituzione di piante, la formazione di nuovi accessi, costruzioni sotterranee, costruzioni accessorie o manufatti ai sensi della precedente lett. c), nella misura in cui oggettivamente necessari per la funzionalità degli edifici, e non compromettano le finalità di protezione e valorizzazione;
- db) 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;

dc) date le medesime condizioni di cui alla precedente lett. db), il Municipio può eccezionalmente concedere deroghe anche agli altri parametri edificatori secondo le disposizioni delle singole zone di utilizzazione.

⁴ Contributo finanziario della conservazione:

Il Comune ~~partecipa~~ può partecipare ai costi di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse locale, previo esame del progetto d'intervento e quando i lavori non possono essere finanziati con altri mezzi. Sono in tutti i casi esclusi lavori di manutenzione ordinaria degli edifici, così come interventi non finalizzati alla valorizzazione delle componenti storico-culturali che ne determinano la tutela.

Il Comune può partecipare ~~insieme al Cantone~~ ai costi di manutenzione regolare, di conservazione e di restauro dei beni protetti d'interesse cantonale, sempre che non vi provvedano altri enti.

Si applicano per analogia gli art. 9 ss. della LBC 1997.

3. Stralcio dell'art. 33 - *Aree con impianti di giardini e/o-parchi del periodo 1850-1930* perché superato dalle nuove disposizioni di protezione degli edifici e manufatti tutelati (cfr. art. 32 lett. da).

~~**Art. 33 – Aree con impianti di giardini e/o parchi del periodo 1850-1930**~~

~~Il piano evidenzia, con un perimetro in grassetto, le costruzioni d'importanza storico-architettonica sorte tra il 1850 e il 1930.~~

~~Qualora uno di questi giardini dovesse essere demolito, o sostanzialmente modificato, prima del rilascio dell'autorizzazione, il proprietario dovrà presentare al Municipio una documentazione fotografica e relativo rapporto storico del parco e delle sue alberature.~~

4. L'art. 35 - *Zona di interesse archeologico e ritrovamenti archeologici* viene così completato e modificato.

Art. 35. Zona Perimetri di interesse archeologico e ritrovamenti beni archeologici

¹ Zona Perimetri di interesse archeologico

~~La zona~~ I perimetri d'interesse archeologico denominati "Muralto" e "San Biagio" è protetta sono protetti dalla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 34-39).

Nell'eventualità di una domanda di costruzione sui fondi inclusi nelle zone di interesse archeologico o di qualsiasi intervento di trasformazione delle costruzioni esistenti, i relativi moduli dovranno riportare l'indicazione "Perimetro di interesse archeologico".

L'inizio dei lavori dovrà essere preliminarmente notificato per iscritto all'Ufficio cantonale dei beni culturali.

² Beni archeologici

I contenuti archeologici immobili e mobili presenti sul territorio sono beni culturali degni di protezione in base alla Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (artt. 1-3).

Di conseguenza, chiunque scopra un bene culturale degno di protezione è obbligato ad informare immediatamente il Municipio o il Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cap. 1).

Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi (LBC 1997, art. 15, cpv. 2).

Chiunque si avveda che un bene culturale protetto o degno di protezione è esposto al rischio di manomissione, alterazione, distruzione, trafugamento o simili, è tenuto a segnalarlo immediatamente al Municipio o al Consiglio di Stato, per il tramite dell'Ufficio dei beni culturali (LBC, art. 15, cap. 3).

Gli articoli 26, 32, 33 e 35 (aggiunte, modifiche o stralci) riportati sopra sono componenti della variante di PR e come tale soggetti all'adozione da parte del Consiglio comunale rispettivamente all'approvazione del Consiglio di Stato.

10. 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.

Questo 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 particolare, i contributi saranno principalmente indirizzati nell'aiuto alla salvaguardia di aspetti peculiari, ad esempio interventi per la manutenzione, il restauro e la valorizzazione di oggetti quali meridiane, graffiti, decorazioni esterne, ecc. che ornano le facciate visibili e dunque direttamente fruibili pubblicamente.

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

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

Per gli altri edifici proposti come beni culturali locali protetti, le norme così come previste e descritte al capitolo precedente, permettono anche in futuro, sempre nel rispetto delle finalità di protezione, un'utilizzazione razionale e persino la trasformazione degli edifici con ampliamenti e aggiunte funzionali che permettono di utilizzare le potenzialità edificatorie permesse dalle singole zone di PR. Per questo motivo il Municipio ritiene che non siano date le condizioni per la richiesta di oneri espropriativi a seguito della procedura pianificatoria.

La valutazione del Municipio basa sui dati riassunti nella tabella successiva.

#	Denominazione	Zona PR	SEN	SUL potenziale	SUL utilizzata (stima)	Utilizzazione
2	Villa Fischer	RE	809	485	510	105.2%
3	Villa Rose Marie	RE	754	452	376	83.2%
6	Villa Bellavista	RE	1'326	796	933	117.2%
12	Villa Pauliska	RE	2'879	1'727	655	37.9%
44	Villa Violetta	RE	410	246	492	200.0%
45	Casa Casserini	RS	1'349	1'349	796	59.0%
49	Villa Mariotti	RS	626	626	352	56.2%
52	Villa	RS	1'719	1'719	839	48.8%
53	Casa Sury	RS	1'862	1'862	833	44.7%
112	Pensione Villa Muralto	RS	1'506	1'506	732	48.6%
115	Villa Balli	RS	1'318	1'318	1'076	81.6%
118	Villa Giuditta	RS	441	441	298	67.6%
122	Villa Cattori	RS	1'423	1'423	1'152	81.0%
123	Villa Rovana	RS/RE	2'351	1'881	694	36.9%
124	Casa Vella	RS/RE	703	699	320	45.8%
125	Casa	RS	1'300	1'300	1'000	76.9%
127	Cinecentro Rialto	RCS	2'423	3'877	3'874	99.9%
128	Palazzina residenziale	RC4	550	660	433	65.6%
130	Villa Farinelli	RS	1'400	1'400	576	41.1%
134	Albergo Rio Garni	RC4	748	898	1'248	139.0%
159	Casa	RS	996	996	678	68.1%
175	Villa Novecento	RS	498	498	404	81.1%
178	Palazzina	RS	961	961	695	72.3%
184	Palazzina urbana con negozio	RCS	260	416	570	137.0%
186	Palazzina urbana con negozio	RCS	289	462	525	113.6%
195	Villa La Favorita	R5	938	938	672	71.6%
213	Palazzina urbana con negozio	R5	585	585	324	55.4%
214	Casa	R5	467	467	352	75.4%
218	Villa Sciaroni	RS	888	888	618	69.6%
219	Villetta	RS	793	793	248	31.3%
224	Albergo Gottardo	R5	917	917	1'400	152.7%
229	Palazzina residenziale Elisarion	R5	289	289	618	213.8%
258	Hotel Alexandra	RS	543	543	594	109.4%
259	Villa Carmen	RI	813	1'220	307	25.2%
264	Villa	RI	535	803	651	81.1%
270	Ex Casa Maestrini	RC6	499	898	2'245	250.0%
374	Villa Louisette	RI	1'168	1'752	375	21.4%
464	Torre dell'acqua	RS	471	471	417	88.5%
470	Villa Prime Rose	RS	558	558	540	96.8%
483	Palazzina urbana con negozi	RCS	318	509	723	142.0%
484	Villa Moretti	RE/RS	2'430	1'944	550	28.3%
491	Casa	RS	838	838	327	39.0%
492	Casa	RS	824	824	426	51.7%
493	Villa Sorriso	RI	861	1'292	531	41.1%
510	Palazzina residenziale	RS	834	834	924	110.8%
514	Palazzina urbana	R5	314	314	471	150.0%
525	Villa Janner	RC4	463	556	344	61.9%
527	Villa	RS	872	872	438	50.2%
529	Ex scuderia	RC4	560	672	756	112.5%
546	Villa L'Eremitaggio	RE	1'290	774	344	44.4%
702	Palazzina residenziale	RS	389	389	604	155.3%
806	Casa pastorale	RS	645	645	300	46.5%

Complessivamente quindi, a mente del Municipio, le conseguenze finanziarie della variante di tutela dei beni culturali di interesse locale comporta al Comune un onere complessivo stimato in **0.5 Mio CHF** per i prossimi 10-15 anni.

11. PROCEDURA

Per ossequiare alle disposizioni degli artt. 4 e 5 in merito all'informazione e alla partecipazione della Legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST), la popolazione deve essere informata riguardo alla proposta di variante pianificatoria e dev'essere garantita una tempestiva partecipazione delle persone coinvolte nella pianificazione.

Il Municipio ha deciso dunque di depositare, durante il periodo dal 16 ottobre 2020 al 16 novembre 2020, l'esame preliminare del Dipartimento del Territorio. Inoltre, viene integrato, oltre alla proposta pianificatoria, anche il Rapporto tecnico aggiornato (studio di base) del 24 dicembre 2018. In questo modo l'Esecutivo comunale è convinto di aver posto il cittadino nelle migliori condizioni possibili al fine di un'immediata comprensione dei processi di adattamento effettuati, garantendo così la trasparenza necessaria.

Con Ris. Mun. 138/22 ha approvato la variante e chiesto di procedere con l'allestimento del Messaggio municipale.

L'iter di approvazione dell'incarto rimanente è predisposto secondo la procedura ordinaria dei piani regolatori ai sensi degli artt. 25 - 31 LST.

1. **Adozione da parte del CC e pubblicazione:** il Consiglio Comunale adotta la variante pianificatoria (integrata con le risposte ad eventuali osservazioni emerse dalla fase precedente). Il Municipio la pubblica per un periodo di trenta giorni presso la Cancelleria comunale e trasmette gli atti al Consiglio di Stato con la richiesta di approvazione.
2. **Ricorso al CdS:** contro il contenuto della variante pianificatoria è dato ricorso al Consiglio di Stato entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione. Sono legittimati a ricorrere ogni cittadino attivo nel Comune e ogni altra persona che dimostri un interesse degno di protezione. I ricorsi sono presentati per mezzo del Municipio, il quale li trasmette con le sue osservazioni al Consiglio di Stato entro sei mesi dalla scadenza del termine di pubblicazione
3. **Approvazione da parte del CdS:** il Consiglio di Stato esamina gli atti, decide sui ricorsi e approva in tutto o in parte la variante di PR. Quest'ultima entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.

4. **Ricorso al TCA:** contro la decisione del Consiglio di Stato è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo entro trenta giorni dalla notificazione. Sono legittimati a ricorrere il Comune, i già ricorrenti e ogni altra persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione a dipendenza delle modifiche decise dal Consiglio di Stato.

Lugano, 5 aprile 2022

ALLEGATI

Allegati grafici

- 01.BC Piano del paesaggio - Beni culturali protetti e zone di interesse archeologico Variante, planimetria in scala 1:1000, 5 aprile 2022

Documenti

- *Esame preliminare dipartimentale del 23 agosto 2012 (cap. 4 e cap. 6)*
 - Beni culturali, planimetria in scala 1:1'250, 30 luglio 2012
 - Censimento dei beni culturali (109 schede di oggetti e manufatti)
 - ICOMOS. Elenco dei giardini storici (71 schede)
 - Perimetri di rispetto, planimetria in scala 1:3'000, 30 luglio 2012
 - Zone di interesse archeologico, planimetria in scala 1:3'000, 30 luglio 2012
- *Esame preliminare dipartimentale del 5 aprile 2017*
- *Studio di base del 24 dicembre 2018*
 - Beni culturali di interesse locale - Rapporto tecnico
 - Beni culturali di interesse locale - Schede (77) dei singoli oggetti
 - 01.A Piano del paesaggio - Rilievo Beni culturali di interesse locale, planimetria in scala 1:1000
- *Esame consultivo del DT-SST del 19 novembre 2019*

Piano del paesaggio

Beni culturali di
interesse locale

Data: 5 aprile 2022
Dlm: 88 x 125 cm
Scala: 1:1'000

STUDI ASSOCIATI S.A.
via Zurigo 19 - 6900 Lugano
tel. 091 910 17 30 - fax 091 923 99 55
e-mail: info@sasa.ch

- Area forestale
- Vincini In vigore
- Bene culturale di Interesse cantonale (Edificio)
- Bene culturale di Interesse cantonale (Manufatto)
- Bene culturale di Interesse cantonale (Area)
- Perimetro di rispetto dei Beni culturali di Interesse cantonale
- Bene culturale di Interesse locale (Edificio)
- Bene culturale di Interesse locale (Manufatto)
- Perimetro di interesse archeologico (Muralto)
- Varante di PR
- Bene culturale di Interesse locale (Edificio) - Nuovo
- Bene culturale di Interesse locale (Manufatto) - Nuovo
- Perimetro di rispetto del bene culturale di Interesse locale (Giardino) - Nuovo
- Perimetro di Interesse archeologico (S. Biagio) - Nuovo

