

**RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DELLE PETIZIONI**  
**MM 76/20 del 29 aprile 2020, risoluzione municipale del 4 maggio 2020**

Messaggio Municipale accompagnante  
la richiesta di adozione della variante di piano regolatore denominata "Comparto Morosini"

Signor Presidente, Signore e Signori Consiglieri Comunali,

la Commissione delle Petizioni ha riesaminato nelle sedute del 26 maggio e dell'8 giugno 2020 il Messaggio Municipale in oggetto.

Infatti, il MM 76/20 ripropone il MM 47/18 del 25 ottobre 2018, esaminato dalla nostra commissione nelle sedute del 20 e del 22 novembre 2018 con conseguente elaborazione del rapporto commissionale già allora negativo.

L'approvazione del messaggio è stata poi impugnata da un nutrito gruppo di cittadini, ai quali il Lod. Consiglio di Stato ha dato ragione con atto n°971 del 19 febbraio 2020, annullando di fatto la decisione del legislativo.

Il ruolo della Commissione delle petizioni è quello di esaminare il contenuto del Messaggio Municipale in modo da fornire un'indicazione argomentata ai Consiglieri Comunali con un preavviso sull'opportunità di approvazione o meno.

Nella fattispecie, questa Commissione ha verificato i passi procedurali, la conformità delle normative accompagnanti il MM 76/20 entrando anche nel merito di riflessioni, considerazioni e ponderazioni generali più ampie.

Con qualche modifica e aggiornamento, il rapporto commissionale ricalca nella forma quello già presentato durante la seduta del 13.12.2018 con ulteriori passi, approfondimenti e giustificazioni.

Documenti e presentazioni

Oltre al rapporto di pianificazione di aprile 2020 (che segue quelli che ricordiamo di marzo 2017, dicembre 2017 e settembre 2018) concernente le varianti di PR "comparto Morosini", la Commissione delle petizioni ha ricevuto delle informazioni da parte dell'onorevole Sindaco in data 22 novembre 2018 e, come l'intero Legislativo, ha avuto l'occasione di partecipare a un momento informativo in data 29 novembre 2018 con la delegazione promotrice e i suoi accompagnatori: architetti Giovanzana, Montorfani, Tibiletti, Antonini, ing. Rovelli, a cui si sono aggiunti dei collaboratori dell'Associazione italiana di Lugano per gli anziani (AILA) e degli studi di architettura coinvolti.

In aggiunta a ciò, AILA ha inviato una lettera al Municipio del 6 dicembre 2018, in cui esprime "la disponibilità di principio a stabilire una priorità nell'assegnazione degli alloggi a favore degli anziani residenti nel Comune di Vezia." Si tratta di un documento a nostro parere inopportuna e difficilmente valido giuridicamente, comunque menzionato tra i documenti valutati dalla Commissione in quanto il Municipio l'aveva inviato a tutti i Consiglieri. Il MM76/20 non menziona più la lettera di intenti di AILA del 6 dicembre 2018, attribuendole, di fatto, valore nullo, come d'altronde era presumibile.

La Commissione prende posizione sulla base di quanto messo a disposizione non potendo esprimersi su eventuali altri documenti e/o scambi pregressi tra le parti non comunicati.

## Aspetto procedurale

Come si evince dal verbale della seduta del 13.12.2018, il campanello d'allarme suonato dalla nostra Commissione, oltre al dissenso manifestato allora in seduta, sulla criticità di presentare verbalmente seduta stante un emendamento sostanziale è stato confermato dai fatti accaduti.

La forzatura esercitata in quella seduta ha purtroppo richiesto notevole impiego di risorse e di tempo agli organi amministrativi e, soprattutto, senza scomodare la necessità di entrare nel merito del contenuto, cosa che si farà compiutamente in seconda battuta, ha fugato ogni dubbio sulla bontà della procedura.

## Nel merito

L'obiettivo del MM 76/20 sarebbe quello di modificare le prescrizioni imposte dal Piano Regolatore in vigore sul solo mappale no. 269 RFD Vezia.

È fondamentale focalizzarsi sull'obiettivo finale poiché tutto ciò che ha attorniato questo dibattito, non senza creare forte irritazione, ossia la paventata bontà del progetto dal punto di vista architettonico, economico, sociale, non dovrebbe fungere da attrattiva e lusinga ingannevole per forzare in maniera non appropriata eventuali sostenitori indirizzandoli all'approvazione.

Il Consiglio comunale dovrebbe esprimersi pertanto esclusivamente sull'accettazione di un raddoppio dell'indice di sfruttamento SUL (da 0,5 a 1,0) per il solo ed unico mappale citato, oltre che su una serie di articoli da integrare nelle NAPR.

Il MM 76/20 motiva questo raddoppio appellandosi alla Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) del 1979, stato 1 gennaio 2018, nello specifico agli articoli 3 cpv. 3a<sup>2</sup> e 3a<sup>bis</sup>, che richiedono la densificazione dei comparti urbani.

La Commissione delle petizioni è concorde nel ricorrere a questi principi quando occorre strutturare degli insediamenti secondo i bisogni dell'intera popolazione e limitarli nella loro estensione, anche se evidenzia che gli articoli citati sono parziali e occorrerebbe menzionare l'elenco più ampio dell'Art.3, poiché pertinente con l'oggetto del rapporto:

### **Art. 3** Principi pianificatori (...)

a.<sup>2</sup> ripartire razionalmente i luoghi destinati all'abitazione e al lavoro e pianificarli prioritariamente in luoghi dotati di una rete adeguata di trasporti pubblici;

a<sup>bis3</sup>: adottare misure per migliorare l'uso di superfici inutilizzate o non sufficientemente utilizzate situate in zone edificabili e le possibilità di densificazione delle superfici insediative;

b. preservare quanto possibile i luoghi destinati all'abitazione da immissioni nocive o moleste come l'inquinamento dell'aria, il rumore e gli scotimenti;

c. mantenere e costruire vie ciclabili e pedonali;

d. assicurare condizioni favorevoli per l'approvvigionamento in beni e servizi;

e. inserire negli insediamenti molti spazi verdi e alberati.

È inoltre utile ricordare che questi capoversi sono preceduti dagli articoli preposti al rispetto del paesaggio, ossia:

a.<sup>1</sup> mantenere per l'agricoltura sufficienti superfici coltivate idonee, segnatamente SAC;

b. integrare nel paesaggio gli insediamenti, gli edifici e gli impianti;

c. tenere libere le rive dei laghi e dei fiumi ed agevolarne il pubblico accesso e percorso;

d. conservare i siti naturali e gli spazi ricreativi;

e. permettere che il bosco adempia le sue funzioni.

Oltre a ciò, il Municipio richiama l'Art. 92 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST) secondo cui "I vantaggi e gli svantaggi rilevanti derivanti dalla pianificazione sono oggetto di compensazione".

Il richiamo all'Art.92 è corretto, tuttavia la Commissione ricorda anche l'Art.93, per il quale "È considerato vantaggio rilevante soggetto a contributo l'aumento di valore di un terreno che deriva:

- a) dalla sua assegnazione alla zona edificabile,
- b) da una modifica di un piano d'utilizzazione che comporta un aumento di almeno 0,2 punti dell'indice di sfruttamento o di almeno 1,5 punti dell'indice di edificabilità,
- c) da un cambiamento di destinazione che ingenera un plusvalore importante.

Sulla base di questi articoli, il compito della Commissione è stato quello di verificare se la modifica richiesta possa essere giustificata da un obiettivo beneficio risultante che tenga giusto conto degli ambiti sociali, finanziari, territoriali e ambientali.

La richiesta di raddoppio dell'indice è stata motivata tecnicamente o materialmente dai promotori durante la serata informativa: il PR vigente permetterebbe l'edificazione di circa 12-14 appartamenti, la modifica di PR conferirebbe opportunità di realizzarne circa il doppio, con la possibilità aggiuntiva di creare degli spazi ricreativi detti "sociali", ma che purtroppo, formalmente, sono definiti in modo troppo sfuggente dal punto di vista "contrattuale con il Comune" nell'ennesimo emendamento proposto per l'Art. 56.

La Commissione, senza entrare nel merito delle intenzioni dei promotori che con motivazioni di pura circostanza intenderebbero costruire qualcosa anche per la popolazione di Vezia, prende in prima battuta posizione sugli aspetti di sua stretta pertinenza (essenzialmente procedurali, giuridici e formali), in particolare:

- la modifica richiesta riguarda la zona più pregiata di Vezia sia per il valore storico sia per il valore paesaggistico e di continuità tra il comprensorio alto di San Martino e la zona bassa di campagna, fatto che, con la pressione edificatoria in atto ovunque, dovrebbe far riflettere su un eventuale azzeramento dell'indice piuttosto che su un raddoppio,
- ancora una volta si assiste a una pianificazione ad personam, accentuata dalla scelta di ripresentare questo messaggio su una corsia preferenziale (presa di posizione del CdS del 19 febbraio 2020) rispetto ad altri dossier che riguardano emergenze territoriali e infrastrutturali nel Comune fermi da troppo tempo o addirittura penalizzati,
- l'occhio di riguardo dato per esempio a procedure passate in cui era coinvolta una Fondazione (di diritto o utilità pubblica) non può essere giustificato nei confronti di una semplice Associazione privata per la quale non è per nulla chiaro e dato il beneficio per Vezia e l'interesse pubblico specifico,
- evidenziamo una non propria felice formulazione dell'articolo 56 Quater,
- nell'intera vicenda il comune di Vezia non è un contraente, situazione che non gli permette di vincolare contrattualmente eventuali desideri e opzioni volti al beneficio della popolazione; il fatto che la costruzione presentata dai promotori possa avere un potenziale sociale interessante non sarebbe da mettere in dubbio, manca comunque una pur minima garanzia e le condizioni per la concretizzazione di un interesse pubblico che giustifichi tutta una serie di pesanti ed impattanti eccezioni.

Secondo la Commissione un innalzamento della soglia di allarme su questi aspetti è fondamentale, soprattutto per la paventata possibilità che, qualora non si accettasse il messaggio, approfittando delle inadeguate norme di pianificazione attuali per il comparto in questione, la zona interessata dall'intervento possa essere presa da assalto da altri insediamenti speculativi inappropriati. Seppur di minore dimensione, questi avvenimenti, potrebbero avere un concreto rischio di accadimento. Si confida pertanto che le autorità preposte siano attente ad evitare qualsiasi deriva sgradita con le misure di cautela che le leggi sulla pianificazione consentono.

La commissione si spinge oltre segnalando una serie di manchevolezze:

- **Indici**

Il MM prevede un forte aumento della densità degli indici di costruzione e il possibile inserimento di un'importante struttura in un'area particolare le cui caratteristiche paesaggistiche, naturalistiche e culturali imporrebbero una diversa sensibilità di approccio e di utilizzo.

La proposta di pianificazione nasce su un progetto, dichiarato come il risultato di un concorso privato, che la procedura in corso vuole giustificare come idoneo per un inserimento nel Parco Morosini.

Il PR in vigore permette l'edificazione di una porzione della particella 269 RFD Vezia nella sua parte a Nord conformemente alla destinazione di zona RAr3 e R3 come tutta la fascia di territorio edificabile lungo la Via San Gottardo.

La nuova zona speciale, puntualmente e singolarmente, acquisirebbe con l'accoglimento della variante in esame doppia edificabilità, in un contesto dove a rigor di logica sarebbe meglio il contrario.

- **Il Parco elemento paesaggistico e culturale qualificante il territorio**

Il sedime interessato dalla proposta di incremento delle possibilità edificatorie non si trova in un contesto antropizzato, ma in un Parco all'inglese: territorio protetto e prezioso elemento di contorno alla Villa Negroni, edificio di valore storico e culturale edificato a partire dai primi del settecento con i suoi giardini all'italiana e successivamente più volte arricchito.

L'area del sedime in oggetto è oggi percepita e fruita come un unico ambiente che qualifica oltre la Villa anche gli importanti contenuti storici e culturali al beneficio di protezione che sono presenti nel Parco. Fra di essi la cappella barocca, una tomba monumentale, gruppi arborei, muri di contorno ed elementi decorativi in ferro battuto. Nel complesso, la presenza del Parco è un elemento di grande valenza paesaggistica per Vezia e dintorni.

Così larghe concessioni edilizie che il MM vorrebbe avallare in un simile contesto discordano con la sensibilità che la nostra attenzione alla qualità del territorio imporrebbe.

- **Il Parco capitale naturale nello spazio urbano**

La possibilità di disporre di ampi spazi verdi urbani in cui trascorrere del tempo libero è un indubbio valore per la comunità. In questo senso, la Commissione ritiene di dover sensibilizzare nel mantenere questo spazio esistente nella sua integrità, se non addirittura ampliarlo. È opinione della Commissione che lo strumento di pianificazione proposto vada rivisto in maniera da renderlo coerente con queste premesse e non a favore di una maggiore edificabilità e di un edificio di grandi dimensioni che ne pregiudica l'ambiente per quanto possa essere di buona architettura.

- **La qualità nella pianificazione urbanistica del paesaggio**

La porzione nella quale si propone una densificazione particolare si trova fra una zona di destinazione d'uso R3 estensiva, finora edificata con bassa concentrazione di edifici. Per il Parco si è detto prima. La Commissione ritiene che il concetto urbanistico proposto sia inadeguato al luogo ed il progetto non rappresenti un elemento qualificante, tantomeno necessario per definire o valorizzare il Parco, compresa la parte ora edificabile che è percepibile come un unico funzionale con il Parco stesso.

- **Il piano del traffico**

Nel rapporto di pianificazione questo aspetto è appena trattato. Combinandosi con altre pianificazioni in trattazione non sono da escludere possibili conflitti.

- **Sviluppo del territorio e indotto fiscale**

Facciamo rilevare a proposito che in tema di pianificazione il resto del paese aspetta da anni, per le zone giustamente edificabili, un adeguamento del PR, segnatamente indici, e altri parametri, fermi a valori e restrizioni oramai desueti. Proprietari ed operatori hanno subito, nel tempo del PR in vigore, inutili restrizioni nell'esercizio della trasformazione del loro contesto ed indirettamente la qualità del territorio costruito non ne ha beneficiato in pieno.

Tutte le rivendicazioni, le osservazioni e le priorità avanzate anche e soprattutto dal Legislativo sono rimaste inascoltate o trattate con sufficienza tale da non tradursi in provvedimenti efficaci.

- **Interesse pubblico**

L'assoluta mancanza del necessario interesse pubblico, elemento di fondamentale importanza in una normale procedura di pianificazione, giustificherebbe, in piena ragione, il non accoglimento della variante proposta.

La Commissione si trova parecchio in difficoltà ad avallare un Messaggio che favorisce inequivocabilmente solo interessi privati. La tesi che cittadini di Vezia possano usufruire degli appartamenti e non meglio precisabili contenuti pubblici è fuorviante. Il mercato immobiliare offre ovunque una grande quantità di alloggi con queste caratteristiche e anche l'offerta di esercizi pubblici ed infrastrutture non è da meno. Non è pertanto giustificata l'eccezione del favore che il Comune andrebbe a fare per questa iniziativa. L'operazione descritta si configura pertanto come una pura e semplice attività edilizia.

### Conclusioni

In considerazione degli aspetti sottolineati nel rapporto, la Commissione ritiene che il MM 76/20 non riesca a motivare la modifica di PR per l'edificazione di uno stabile privato in un contesto tanto pregiato.

L'operazione pianificatoria si configurerebbe come un'eccezione non sufficientemente sorretta da un interesse pubblico effettivo. Non di meno, le valutazioni su possibili indotti fiscali non sono neanche state prese in considerazione, inclusa l'eventualità che possano anche manifestarsi incidenze negative per un piccolo Comune come il nostro.

La Commissione è convinta che il Municipio abbia condotto la procedura a fin di bene, purtroppo l'assenza di garanzie a favore della cittadinanza e l'impatto insostenibile sul comprensorio di Villa Negroni e del parco fanno pendere pesantemente l'ago della bilancia per una risoluzione negativa.

La Commissione delle petizioni chiede al Consiglio comunale di:

### RISOLVERE

1. Non è adottata la Variante di Piano Regolatore denominata "Comparto Morosini" e il MM76/20 è respinto.
2. Il Municipio non è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi della LST e Rlst.

### PER LA COMMISSIONE DELLE PETIZIONI

Bazzi Pedrazzini Michela, correlatrice

Campana Daniele

Joss Daniel, relatore

Sampietro Francisco

Sartorio Mirella



Handwritten signatures of the commission members: Michela Bazzi Pedrazzini, Daniele Campana, Daniel Joss, Francisco Sampietro, and Mirella Sartorio.

Vezia, 8 giugno 2020