

Repubblica e Cantone  
Ticino

## Il Consiglio di Stato

Signora  
Michela Delcò Petralli  
e cofirmatari  
per il Gruppo dei Verdi  
Deputati al Gran Consiglio

Interrogazione 7 maggio 2013 n. 92.13  
Abbattimento della Romantica di Melide

Signora e signori deputati,

facciamo riferimento all'atto parlamentare indicato a margine con il quale, nell'ambito dell'annosa vertenza riguardante Villa Galli di Melide, a nome del gruppo dei Verdi chiedete allo scrivente Consiglio come intende pronunciarsi sulle richieste contenute in una lettera del 2 maggio scorso della STAN (Società Ticinese per l'Arte e la Natura).

Quest'ultima chiede in particolare all'autorità cantonale di imporre ai proprietari della villa un divieto di demolizione in via provvisoria corredato dall'obbligo di adottare le misure necessarie per evitare il progressivo degrado della struttura. Contemporaneamente essa postula l'iscrizione dell'edificio nel novero dei beni culturali di importanza cantonale come pure, nell'ottica di una maggiore efficacia nella protezione di questi beni, l'allestimento di un elenco esaustivo degli edifici che sono parte costitutiva del paesaggio lacustre cantonale e del patrimonio storico-architettonico del Cantone.

Per quanto attiene alla presa di posizione dello scrivente Consiglio sulle singole richieste della STAN vi rimandiamo alla relativa risposta notificata in questi giorni e che alleghiamo per conoscenza.

Ci preme tuttavia in questa sede illustrarvi per sommi capi l'impegnativo percorso compiuto dal 2008 per trovare una soluzione che permettesse di raggiungere un risultato soddisfacente per tutte le parti in causa.

Giova ricordare che nel 2007 è stata rilasciata una licenza di costruzione senza che fossero sollevate obiezioni riguardo alla demolizione di Villa Galli, che non era formalmente protetta né sul piano locale né su quello cantonale. La stessa STAN non aveva inoltrato alcun ricorso. Solo successivamente è nato un dibattito sull'opportunità della protezione.

È stato a questo momento che il Consiglio di Stato e per esso il Dipartimento del territorio, dopo aver preso atto che non erano date le premesse per la revoca della licenza, dei rilevanti costi legati a una procedura di espropriazione e dell'opportunità di affrontare il problema su una scala territoriale più ampia, si è fatto promotore di una trattativa con il Comune e con la proprietà volta a:

- tutelare la villa e il suo parco;
- valorizzare il comprensorio a lago (impianti sportivi, aree di svago, posteggi);
- garantire i diritti acquisiti dei titolari della licenza edilizia

Cantone e Comune hanno messo in gioco un'area di loro proprietà adibita a campi da tennis quale elemento di compensazione per il ridisegno delle funzioni del comprensorio.

Le parti hanno sottoscritto una prima Convenzione sulle modalità di lavoro e incaricato un pianificatore di allestire un progetto di variante di P.Ro. Nel 2010, sulla base di una proposta concreta, si è avviata una lunga e difficile trattativa per definire i termini materiali della fase realizzativa a seguire. A fine 2011 il raggiungimento dell'obiettivo sembrava ormai compromesso dalla rinuncia da parte della proprietà. A questo punto il Dipartimento aveva reso pubblico la rinuncia al progetto attraverso una conferenza stampa congiunta con il Comune. Successivamente si è manifestato un interesse da parte di un nuovo promotore, che ha permesso di riprendere il progetto e di concludere nel marzo 2013 una Convenzione con tutti gli elementi per raggiungere gli obiettivi del Cantone, del Municipio e della proprietà rispettivamente di un promotore.

Da un profilo generale la soluzione consentiva di valorizzare l'intero comparto a lago, di salvaguardare Villa Galli e di compensare la rinuncia al progetto edilizio già autorizzato, senza alcun esborso finanziario da parte degli enti pubblici.

La concretizzazione della Convenzione sottoscritta comportava naturalmente l'adesione del Consiglio Comunale di Melide, competente per l'approvazione della variante di P.Ro. L'esito negativo del voto ha portato all'annullamento dell'accordo raggiunto.

Di fatto si è quindi ritornati alla situazione del 2007. Questo Consiglio, dopo aver preso atto del rilevante sforzo effettuato, del lungo tempo trascorso per condurre a buon fine la complessa trattativa e dell'inequivocabile decisione del Consiglio comunale di Melide, non ritiene proponibile un ulteriore tentativo di riaprire la negoziazione o l'adozione di onerosi interventi coercitivi: sarebbe uno sforzo sproporzionato sia in termini finanziari che temporali in rapporto allo stato di conservazione dell'edificio e del comparto in cui è inserito.

Di seguito rispondiamo alle puntuali domande contenute nel vostro atto parlamentare.

1. Intende dare attuazione alle richieste della STAN?
2. Intende applicare l'art. 17 della Legge sulla protezione dei beni culturali (del 13 maggio 1997) e salvare Villa Galli?

Si veda l'allegata lettera di risposta alla lettera della STAN.

3. In generale, come intende proteggere dalla speculazione edilizia le altre ville storiche site su tutto il territorio cantonale?

La questione della protezione degli edifici storici e monumentali, e in particolare dell'edilizia borghese della seconda metà dell'Ottocento e dei primi decenni del Novecento, è costantemente al centro dell'attenzione dei competenti servizi cantonali. Da una parte il Cantone, e in particolare il Dipartimento del territorio, si è da tempo preoccupato, sulla scorta dei disposti della Legge sulla protezione dei beni culturali (LBC), di raccogliere in "un'unica banca dati tutte le informazioni su questo consistente patrimonio culturale: è infatti sulla base di queste conoscenze che è possibile agire con razionalità e oggettività scientifica, identificando gli edifici e i manufatti degni di essere protetti, per poi mettere in pratica una politica di protezione attraverso gli strumenti previsti dalla LBC. D'altro canto, come dimostra proprio il caso di Villa Galli, la protezione del patrimonio edificato deve necessariamente passare attraverso un'appropriata politica di conservazione del territorio e del paesaggio in cui i monumenti sono inseriti. Il principio della "protezione integrata" è infatti uno dei cardini su cui poggia la LBC: la protezione di un bene immobile è da attuare non più come protezione di un singolo oggetto di pregio, avulso dal suo contesto territoriale, bensì come "protezione integrata" da concretizzare nell'ambito della pianificazione del territorio.

La politica cantonale in difesa del patrimonio monumentale dalla speculazione edilizia si muove secondo queste due direttrici. La maggior parte dei dati essenziali relativi ai beni culturali degni di protezione sono stati inseriti e valutati nel Sistema d'informazione dei beni culturali (SIBC), permettendo di ottenere informazioni particolareggiate e immediate sui beni culturali esistenti in un singolo territorio e di formulare le opportune proposte di protezione.

Su questa base, l'Ufficio dei beni culturali, aiutato e sostenuto nel suo lavoro dall'Ufficio della pianificazione locale, collabora attivamente con i Comuni nell'attuazione della strategia di protezione dei beni culturali che viene consolidata in via principale nell'ambito della modifica ed aggiornamento dei PR comunali.

Questo processo, in parte già avviato a partire dal 2000, è stato attivato in modo particolare soprattutto dopo il 2005, quando il SIBC gradualmente è diventato operativo: oggi sono tutelati come beni culturali d'interesse cantonale 1583 edifici e manufatti, mentre 349 sono in proposta; per contro i beni culturali d'interesse locale formalmente tutelati sono 2861 e 2031 sono in proposta. Parecchi comuni, tra cui Lugano, Locarno, Muralto, Capriasca, hanno ricevuto le indicazioni per procedere con l'adozione delle misure di tutela necessarie ed opportune per la protezione dei beni culturali, lasciando loro il necessario margine di apprezzamento sugli oggetti ritenuti di valenza locale.

Per gli oggetti di competenza cantonale, se non già espressamente tutelati, il Cantone può agire in applicazione dei disposti dell'art. 17 LBC con misure provvisoriale, chiedendo espressamente ai Comuni l'obbligo di istituire il vincolo modificando il PR.

Il successo nella tutela dell'intero patrimonio monumentale dipende comunque, aldilà dell'attivazione degli opportuni strumenti pianificatori, dall'attenzione e dalla sensibilità della popolazione, dei proprietari e degli amministratori locali nella gestione del territorio e dei suoi valori.

*Il tempo impiegato per l'elaborazione della presente risposta ammonta complessivamente a 6 ore lavorative.*

Vogliate gradire, signora e signori deputati, i sensi della nostra stima.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente:

P. Be raminelli

Allegata:

- risposta del CdS alla STAN

Copia:

- Consiglio di Stato
- Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità
- Sezione dello sviluppo territoriale
- Ufficio dei beni culturali

Repubblica e Cantone  
Ticino

## Il Consiglio di Stato

STAN  
Società ticinese per l'arte e la natura  
Via Borghese 42  
6601 Locarno

### Villa Galli Melide

Gentili signore e egregi signori,

facciamo riferimento alla vostra lettera del 2 maggio scorso con la quale, alla luce della recente decisione del Consiglio comunale di Melide di respingere la variante di 'PR intesa a proteggere e valorizzare Villa Galli e il comparto in cui essa è inserita, domandate allo scrivente Consiglio di imporre alla proprietà un divieto di demolizione in via provvisoria corredato dall'obbligo di adottare le misure necessarie per evitare il progressivo degrado dell'edificio. Nel contempo chiedete l'iscrizione della villa nel novero dei beni culturali di importanza cantonale come pure, nell'ottica di una maggiore efficacia nella protezione di questi beni, l'allestimento di un elenco esaustivo degli edifici che sono parte costitutiva del paesaggio Jacustre cantonale e del patrimonio storico-architettonico del Cantone.

Per quanto attiene all'eventuale adozione di misure provvisorie concernenti Villa Galli teniamo a rilevare che una simile ipotesi è già stata valutata dallo scrivente Consiglio nell'ambito dell'esame dell'istanza con la quale, nel 2008, alcuni cittadini avevano chiesto un intervento cantonale nella procedura edilizia conclusasi con il rilascio della licenza dell'11 ottobre 2007. In tale contesto, sulla scorta di un parere giuridico del giudice federale emerito Sergio Bianchi, questo Consiglio ha preso atto dell'assenza dei presupposti per un intervento di revoca della licenza edilizia (decisione del 20 gennaio 2009) e ha quindi deciso, nel contempo, di non emanare alcun divieto di demolizione.

Come illustrato nel corso di un'apposita conferenza stampa (29 gennaio 2009), questa decisione si è resa necessaria non soltanto per motivi di natura formale/giuridica bensì anche sostanziali e di opportunità. In particolare va sottolineato che un intervento d'imperio, oltre che rappresentare un'inammissibile ingerenza nell'autonomia comunale e allontanare qualsiasi possibilità di un accordo tra le parti, avrebbe esposto il Cantone a pretese di risarcimento che non si sarebbero limitate alle sole spese

di progettazione divenute inutili (peraltro già ingenti) ma avrebbero anche compreso un indennizzo per espropriazione materiale. Già allora è infatti apparso evidente che un mero divieto di demolizione dell'edificio esistente (nel corso degli anni oggetto di numerosi ampliamenti e manomissioni dal profilo strutturale) non avrebbe avuto alcun senso in quanto si sarebbe rivelato assolutamente inidoneo a restituire alla villa e al relativo comparto l'originario valore architettonico e paesaggistico. A tal fine sarebbe quindi risultato necessario aggiungere alla revoca della licenza edilizia e al divieto di demolizione pure l'istituzione di vincoli di manutenzione, ristrutturazione e valorizzazione che, dal profilo dell'espropriazione materiale, avrebbero inevitabilmente e con ogni certezza comportato dei consistenti oneri di indennizzo per l'ente pubblico. Alla luce dello stato di conservazione dell'immobile l'impegno per restituire le caratteristiche architettoniche originarie della Villa sarebbe molto rilevante e, allo scopo di conseguire delle adeguate garanzie sull'effettivo recupero, occorrerebbe molto verosimilmente far capo a una procedura di esproprio formale, ancora più onerosa per l'ente pubblico, che dovrebbe poi procedere direttamente agli interventi e assicurare la gestione corrente.

Preso atto di questa situazione il Consiglio di Stato ha comunque promosso una trattativa tra le parti. Nel marzo del 2009 il Dipartimento del territorio si è così immediatamente attivato per cercare un accordo con il Municipio di Melide e i rappresentanti della proprietà che permettesse non soltanto di evitare la demolizione e la realizzazione del nuovo stabile (già autorizzati con la licenza edilizia dell'11 ottobre 2007), bensì anche di valorizzare l'intero comparto della storica Punta di Melide, recuperando la villa e il suo parco mediante un concreto progetto di ristrutturazione e salvaguardando, nel limite del possibile, tutti gli interessi in gioco. Com'è noto, la trattativa, protrattasi per oltre quattro anni, è sfociata in un accordo sottoscritto lo scorso 8 marzo dalla proprietà, dal Municipio e dal Cantone, che purtroppo non ha ricevuto il necessario avallo del Consiglio comunale di Melide.

Ora per certi versi la situazione è simile a quella esistente all'indomani della decisione emanata dallo scrivente Consiglio il 20 gennaio 2009. Da un canto vi sono la villa ed il suo parco, che, pur con i valori evidenziati nelle valutazioni allestite dopo l'avvio delle trattative, si trovano in uno stato di degrado e abbandono e in un contesto paesaggistico largamente compromesso. D'altro canto vi è una licenza edilizia cresciuta regolarmente in giudizio che prevede la demolizione degli edifici esistenti e che non si rivela di principio revocabile (perlomeno non nell'ambito di un intervento cantonale nei confronti del Municipio). Purtroppo a questi elementi si è da ultimo aggiunta la decisione inequivocabilmente espressa dal Consiglio comunale di Melide che non ha voluto considerare la tutela della villa nell'ambito di un appropriato contesto paesaggistico oggetto di una specifica pianificazione (comparto a lago). Hanno prevalso in definitiva altri interessi locali. Desideriamo qui sottolineare che il significato monumentale di Villa Galli, edificio in larga parte compromesso all'interno e seriamente degradato nei suoi elementi esterni, va proprio apprezzato unicamente se inserito nel contesto di una rivalorizzazione paesaggistica del comprensorio a lago, che la variante di PR concordata tra le parti avrebbe convenientemente reso possibile, e se sostenibile dal profitto finanziario.

Sulla base di un'attenta valutazione di tutte queste circostanze e considerata in particolare la recente decisione del Legislativo di Melide, lo scrivente Consiglio non ritiene siano dati i motivi per una modifica della sua posizione espressa nel 2009. In particolare, pur rimanendo disponibile ad esaminare eventuali proposte di soluzione che dovessero giungere dalla proprietà oppure da terzi, esso intende esimersi dall'adottare misure provvisoriale o dal mettere in atto altri interventi coercitivi riguardanti i beni in oggetto.

Per quanto riguarda la richiesta di allestire un elenco degli edifici che sono parte costitutiva del paesaggio lacustre cantonale e del patrimonio storico e architettonico del Cantone, vi è certamente noto che le ville del lago di Lugano sono state catalogate dall'architetto Pier Giorgio Gerosa nel 1988 (*Le ville del lago di Lugano inventario storico-urbanistico*), mentre quelle sul Verbano sono state oggetto dell'attenzione di Virgilio Gilardoni (*I monumenti d'arte e di storia del Cantone Ticino. Locarno e il suo circolo* 1972; *L'alto Verbano. Il circolo delle Isole* 1979; *L'alto Verbano. I circoli del Gambarogno e della Naregna* 1983). Molte sono state distrutte nel corso del XX secolo; i dati relativi a quelle a tutt'oggi conservatesi, dopo specifiche verifiche e indagini mirate condotte dall'Ufficio dei beni culturali, sono stati inseriti nel Sistema d'informazione dei beni culturali. Il Cantone, nell'ambito dell'esame preliminare di revisioni o varianti di PR, propone già da diversi anni ai comuni le ville meritevoli di tutela locale ai sensi della LBC, comunicando le decisioni circa l'istituzione della protezione cantonale di quelle più significative: in tal senso la maggior parte delle ville lacustri censite e degne di protezione sono così già state segnalate alle autorità comunali nell'ambito di procedure pianificatorie. Sul Verbano, ad esempio, si è agito per i comuni di Gambarogno, Locarno, Ronco Sopra Ascona, Muralto mentre la procedura è in corso per Minusio, Ascona e Brissago; sul Ceresio questo tipo di patrimonio è stato segnalato per i comuni di Bissone, Brusino Arsizio, Caslano Lugano, Lugano Barbengo, Castagnola, Magliaso, Maroggia, Melano, Capolago, Paradiso, Ponte Tresa, Vico Morcote, mentre le procedure sono in corso a Melide, Morcote, Riva San Vitale.

In funzione degli eventuali rischi di grave manomissione o distruzione il Consiglio di Stato valuta l'adozione delle opportune misure provvisoriale prevista dalla LBC in rapporto ai singoli casi concreti.

Contando sulla vostra comprensione, cogliamo l'occasione per esprimervi, gentili signore e egregi signori, i nostri migliori saluti.

## PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente:

~

Copia per conoscenza a:

- Consiglio di Stato
- Dipartimento del territorio
- Municipio di Melide
- Divisione dello sviluppo territoriale e della mobilità
- Servizi generali
- Ufficio giuridico del **DT**
- Sezione dello sviluppo territoriale
- Ufficio dei beni culturali