

Messaggio

numero

6340

data

31 marzo 2010

Dipartimento

DFE / DT

Concerne

Richiesta di un credito complessivo di 400'000.-- franchi per la messa in sicurezza della masseria di Vigino, Castel S. Pietro

Signor Presidente,
signore e signori deputati,

con il presente messaggio vi sottoponiamo la concessione di un credito complessivo di 400'000.-- franchi per la messa in sicurezza della masseria di Vigino a Castel San Pietro, in particolare per evitare un possibile cedimento delle facciate nella zona più a rischio, al fine di non compromettere una futura riqualificazione e valorizzazione della struttura di cui si sta discutendo con i Comuni di Castel San Pietro, Chiasso, Mendrisio, Balerna e Coldrerio, con l'Ente turistico del Mendrisiotto e con la Regione Valle di Muggio, Val Mara e Salorino.

La masseria di Vigino, situata in un terreno che si estende su di una superficie di 59'807 metri quadrati, è un bene culturale protetto dal Piano regolatore comunale e iscritto il 6 giugno 2007 nell'Inventario cantonale dei beni culturali protetti.

L'immobile e i terreni erano stati donati dall'EOC al Cantone nel 1996. Lo stato della masseria, già precario al momento della donazione, si è degradato ulteriormente negli anni, tanto che la costruzione è oggi dichiarata pericolante.

Il 27 ottobre del 2000 l'Amministrazione immobiliare e delle strade nazionali ha indetto un pubblico concorso per la vendita della masseria. Il bando indicava che le costruzioni e l'area circostante (4'218 mq) sarebbero state scorporate dal resto del mappale (55'589 mq), così da sottrarle al campo d'applicazione della Legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR). Per quest'ultimo si sollecitavano offerte da parte di coltivatori diretti.

Oltre a dar origine a diversi atti parlamentari, l'operazione è però stata bloccata dalla sentenza del 17 settembre 2002 del TRAM, il quale, accogliendo un ricorso della Commissione di vigilanza LDFR, ha giudicato il frazionamento della particella, autorizzato dalla Sezione dell'agricoltura del DFE, non conforme alla Legge sul diritto fondiario rurale.

In particolare, il TRAM aveva statuito che l'attività svolta dal contadino era conforme al concetto di azienda agricola ai sensi della LDFR e che quindi, nonostante la fatiscenza delle costruzioni dovuta alla responsabilità del proprietario, la divisione materiale del mappale, in deroga alla LDFR, non era ammissibile.

Il fondo per oltre cinquant'anni è stato sfruttato a fini agricoli. L'ultimo contadino ha ricevuto dall'EOC la disdetta del contratto d'affitto per l'11 novembre 1995, cioè prima del trapasso della proprietà al Cantone nel 1996, anche se l'agricoltore ha poi continuato ad

occupare illegalmente la masseria e i terreni, sfruttandone le strutture fatiscenti con un allevamento di bovini.

Con sentenza del 6 dicembre 2000 la Pretura di Mendrisio Sud ha accertato la decadenza del contratto d'affitto. Lo sfratto del contadino è poi stato decretato il 4 marzo 2002 sempre dalla Pretura di Mendrisio Sud e confermato dal TRAM il 15 aprile 2003.

Lo sfratto non è comunque mai stato messo in pratica e il 27 maggio 2003 l'affittuario e il Cantone hanno sottoscritto un accordo in base al quale lo Stato concedeva al contadino l'uso gratuito del mappale in questione a scopi agricoli in regime di comodato a tempo indeterminato, con facoltà di disdetta di tre mesi.

Tale accordo è stato disdetto definitivamente con RG 3769 del 9 luglio 2008.

1. SITUAZIONE PIANIFICATORIA

Sparsi sul territorio cantonale, accanto agli edifici dal carattere monumentale come palazzi, chiese e castelli, esistono molti altri manufatti spesso considerati minori, che sono l'espressione della cultura contadina: è l'architettura di tutte quelle strutture utili all'agricoltura, che in un passato neanche troppo remoto è stata la principale, se non l'unica, attività della popolazione ticinese. Per mezzo della loro tutela si intendono valorizzare quelle significative testimonianze di un passato che ha profondamente determinato, per molti secoli, la nostra cultura e il nostro paesaggio.

In tal senso la masseria di Vigino rappresenta un esempio significativo di architettura rurale, una straordinaria testimonianza del Mendrisiotto antico. Uno dei tanti esempi del sistema agrario un tempo vigente nella regione, caratterizzato da grandi masserie a corte, del tutto simili alle strutture esistenti nella vicina regione brianzola, ubicate al centro di ampi poderi. Svariate ricerche sui complessi rurali del Mendrisiotto, supportate da approfondite e dettagliate indagini archeologiche e dendrocronologiche, hanno permesso di identificare nella masseria di Vigino uno dei più caratteristici esempi dell'architettura rurale del Ticino prealpino, e più precisamente della tipologia della *"casa a corte plurifunzionale"*, le cui origini risalgono sicuramente ad un periodo antecedente la seconda metà del XV secolo.

La masseria di Vigino è stata perciò inserita formalmente con risoluzione governativa n. 2828 del 6 giugno 2007 nell'elenco dei beni culturali di interesse cantonale ai sensi dell'art. 42 della LBC del 1997.

Dal profilo paesaggistico la masseria di Vigino è inserita in un pregiato contesto agricolo e rurale dominato dalla villa di Loverciano, preziosa testimonianza di residenza estiva della nobiltà lombarda, e a sua volta tutelata quale bene culturale di interesse cantonale. Tale comparto, benché abbia subito modifiche in epoca recente, rappresenta una preziosa testimonianza di paesaggio agricolo settecentesco, l'unica nel suo genere tuttora riscontrabile nel Mendrisiotto. Per questo motivo l'intera area si situa all'interno di un perimetro di rispetto finalizzato a salvaguardare gli spazi di relazione tra i due monumenti sopraccitati.

2. LA MOZIONE FERRARI-BRENNI-GEMNETTI

Il 18 febbraio 2002 i deputati Mario Ferrari, Luigi Brenni e Francesca Gemnetti hanno presentato una mozione per l'istituzione di una "Fondazione per la salvaguardia dei beni culturali e per un turismo di qualità". Una Fondazione *"promossa dal Cantone e con la*

partecipazione di altri enti (anche nazionali) che si occupi non solo della salvaguardia e del restauro di alcuni beni monumentali ma che riesca nel contempo ad immetterli in un circuito economico significativo, come appunto quello turistico rispettando naturalmente i relativi vincoli culturali".

Fra le strutture citate nella mozione, da far rientrare sotto il cappello della Fondazione, figura anche la masseria di Vigino.

Il Governo, con il messaggio n. 5620 del 25 gennaio 2005, ha però risposto negativamente, con queste conclusioni:

"Il Consiglio di Stato, pur riconoscendo la validità di una parte delle argomentazioni addotte nella mozione, non ritiene di dare seguito alla proposta di creare questa Fondazione. In primo luogo perché, nell'attuale situazione di emergenza, le ridotte risorse finanziarie vanno prioritariamente riservate agli interventi di restauro del ricco e variegato patrimonio culturale immobile e mobile tutelato dalla Legge sulla protezione dei beni culturali. Secondariamente, gli organi di vigilanza dello Stato (Ufficio e Commissione dei beni culturali) non sono in grado di assumersi i nuovi compiti descritti nella proposta dei mozionanti".

La Commissione della gestione prima e il Gran Consiglio in seguito hanno però deciso di approvare la mozione, anche se fondamentalmente con l'idea, condivisa, di concentrarsi in via sperimentale sulla masseria di Vigino, dato che il progetto gode di un certo sostegno locale e dell'appoggio di alcuni privati.

Lo stesso Consiglio di Stato ha sottolineato, durante il dibattito parlamentare, come *"nei casi in cui Governo e Parlamento trovano un punto di equilibrio comune, nella fattispecie una Fondazione con obiettivi specifici, è opportuno e giusto darvi seguito: si tratta di definire un terreno d'intenti comuni, sulla base del quale l'Esecutivo si prenderà comunque le proprie responsabilità per quanto attiene alla realizzazione."*

3. VARIANTI PER IL FUTURO DELLA MASSERIA DI VIGINO

3.1 Costituzione di una fondazione con il coinvolgimento degli enti locali

Dopo la decisione parlamentare del 21 ottobre 2008, il DFE si è incaricato di promuovere ufficialmente la costituzione di un gruppo di lavoro con il coinvolgimento del Dipartimento del territorio e degli enti locali interessati a sostenere la valorizzazione della masseria di Vigino, in particolare i Comuni di Castel San Pietro, Chiasso, Mendrisio, Balerna e Coldrerio, a cui si aggiungono l'Ente turistico e la Regione Valle di Muggio, Val Mara e Salorino. Al costituendo Ente regionale di sviluppo del Mendrisiotto potrebbe venir delegata la rappresentanza regionale.

Con questi attori, dopo un iter piuttosto impegnativo, è stato possibile, durante il mese di dicembre 2009, condividere finalmente un concreto progetto di "pre-fattibilità" e prendere così delle importanti e fondamentali decisioni in diversi ambiti:

- prima definizione di una chiave di riparto per la partecipazione dei diversi attori al capitale di fondazione così come al relativo peso decisionale;
- condivisione delle principali attività legate alla masseria;
- accettazione di massima del progetto di statuto, pronto per essere sottoposto ai Legislativi comunali appena sarà definito il capitale di fondazione.

Un altro elemento fondamentale che è stato definitivamente condiviso è la definizione di dettaglio del mandato assegnato alla SUPSI, che dovrà fornire entro l'estate 2010 gli elementi decisionali agli enti locali per decidere la partecipazione alla fondazione.

Per il gruppo di lavoro l'operazione può avere senso solo qualora sia possibile svolgere un'attività economica sufficientemente redditizia, che metta al riparo gli enti pubblici da versamenti annuali a copertura dei deficit, ma anche dalla necessità di fare lavori di manutenzione. L'attività dovrà quindi essere sufficientemente solida da permettere anche i necessari ammortamenti sulla sostanza fissa. È chiaro che la redditività dei terreni annessi alla masseria è un fattore determinante nella valutazione economica.

Si ricorda anche che la forma giuridica della fondazione è stata espressamente scelta, così come auspicato dal Gran Consiglio in occasione del dibattito sulla mozione Ferrari-Brenni-Gemnetti, per permettere la raccolta dei capitali anche presso terzi, quali ad esempio fondazioni private o la Nuova Casinò Kursaal di Mendrisio.

Non è questa la sede per entrare nei dettagli di tutti questi aspetti, considerato che, qualora l'operazione dovesse concludersi con la costituzione della fondazione, il Gran Consiglio sarebbe comunque coinvolto con un messaggio ad-hoc per approvare la devoluzione della proprietà.

L'oggetto del presente messaggio è pertanto indipendente dalla questione della fondazione e riguarda esclusivamente gli interventi di messa in sicurezza della struttura, non più procrastinabile. Si tratta di interventi che devono essere eseguiti indipendentemente dalla destinazione finale, ossia, nella migliore delle ipotesi, la realizzazione della fondazione, e nella peggiore, anche l'alienazione a terzi.

3.2 Alienazione a terzi

Nel caso in cui, dopo la presentazione dello studio finale della SUPSI, gli enti locali dovessero decidere di non procedere come finora previsto, in alternativa alla costituzione della fondazione lo Stato dovrà tornare a considerare l'ipotesi di vendere la masseria e mantenere invece il grande terreno adiacente per le attività dell'Azienda agraria cantonale di Mezzana. Al proposito occorre osservare che, rispetto al 2002, quando vi fu la sentenza del TRAM che impedì la divisione materiale del mappale ai sensi della LDFR e quindi la vendita della masseria, quella di Vigino oggi non può più essere considerata un'azienda agricola.

Va inoltre osservato che in questi anni diversi privati si sono fatti avanti per acquistare la masseria (e qualcuno anche il terreno circostante), pur consapevoli dell'impegno imposto dal vincolo di bene culturale protetto.

4. RAPPORTO DEL CONSIGLIO DI STATO SULLE MISURE DI SOSTEGNO ALL'OCCUPAZIONE E ALL'ECONOMIA PER IL PERIODO 2009-2011 - MISURA 35

Nell'ambito delle misure di sostegno all'occupazione e all'economia, il Consiglio di Stato aveva preannunciato la presentazione di un messaggio per lo stanziamento di un credito da destinare al rifacimento del tetto della masseria di Vigino per un importo allora valutato in 1.5 milioni di franchi. Questo messaggio dà seguito a questo intendimento, anche se con modalità diverse di quelle previste in origine. Gli approfondimenti eseguiti, esposti al capitolo 7, hanno evidenziato la necessità di promuovere interventi mirati immediati volti ad evitare il crollo della struttura, rimandando gli investimenti a modifica della costruzione quando sarà definito il progetto di valorizzazione della masseria.

Nelle trattative con gli enti locali per la costituzione della fondazione, oltre al presente credito di 400'000.-- franchi per la messa in sicurezza della masseria, il Consiglio di Stato

ha dichiarato la sua disponibilità a cedere la proprietà e a dare un contributo unico a fondo perso di 1.5 milioni di franchi per la ristrutturazione della struttura.

5. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

5.1 Stato attuale

La corte, di ca. 200 metri quadrati, è aperta solo verso valle. Sui due lati nord ed ovest si trovano le dimore alte tre piani, il portico e i ballatoi, mentre sul lato est sono ubicati alcuni rustici di un solo piano e già parzialmente diroccati. Il blocco delle stalle e dei fienili è integrato a monte dell'ala nord. Fino al 1983 la masseria era in parte abitata, funzionante e in uno stato di conservazione mediocre, che ne garantiva comunque l'agibilità su tutti i livelli. Nell'arco di poco più di vent'anni la masseria ha conosciuto un drastico deterioramento.

5.2 Misure provvisorie

Per evidenti ragioni di sicurezza e responsabilità è stata data disdetta al fattore affittuario della masseria. Nell'autunno 2008, la struttura è stata definitivamente sgomberata da ogni attività ivi svolta. Nel frattempo, per impedire l'accesso a terzi, considerato che l'edificio presenta parti pericolanti, è stata eseguita una recinzione provvisoria su tutto il perimetro della masseria.

6. CONDIZIONI ATTUALI DELL'EDIFICIO

6.1 Tetto

Il tetto, eseguito in travature di legno e coperture in coppi alla piemontese (tipica di edifici analoghi), presenta un cedimento importante nella parte est che ne compromette la protezione nei confronti di eventi meteorologici quali vento, pioggia, neve (forti generatori di deterioramento). Il suo stato generale è da considerarsi molto degradato, ciò che ne ha compromesso l'utilizzo e la funzionalità.

6.2 Strutture portanti orizzontali

Lo stato complessivo è da ritenere pessimo e risulta essere la parte più pericolante dell'edificio. Le strutture sono costituite in legno risalente ai tempi di edificazione dello stabile e suoi ampliamenti successivi. In concomitanza del cedimento del tetto, le travature sono fortemente degradate ed alcune collassate. Si sono approntate misure urgenti di puntellazione e sostegno per mezzo di supporti e pali di legno, che tuttavia risultano anch'essi rovinati; l'assito che forma l'impalcato è crollato. Nelle restanti parti dell'edificio le solette sono da considerarsi non praticabili in quanto la loro stabilità è pure fortemente compromessa.

6.3 Strutture portanti verticali

La solidità delle pareti in pietra naturale, nonché dei pilastri a sostegno dei soppalchi, è vincolata al buono stato delle travature portanti delle solette, condizione quest'ultima non garantita. Le murature, costruite in pietra naturale e malta a base di calce, si possono considerare a rischio (forte degrado del legante). I pilastri in mattoni di terracotta, che determinano l'aspetto architettonico dei prospetti rivolti a sud e ovest, risultano molto deteriorati. Essi contribuiscono a supportare i soppalchi ai vari livelli che si affacciano sulla

corte interna e rientrano nel tipico quadro architettonico di edifici simili. Per queste evidenti ragioni si rende necessario stabilizzare le alte pareti perimetrali, limitatamente alle zone ove si riscontra il cedimento del tetto (fronte est) come pure dei pilastri che non garantiscono più la loro funzione statica.

7. MISURE URGENTI DI CONSOLIDAMENTO E VALUTAZIONE COSTI

Per contenere il rischio di un eventuale e possibile cedimento delle pareti di elevazione perimetrali, si propone di stabilizzare le stesse tramite una controventatura metallica. Questa struttura convenientemente dimensionata permette di assicurare la stabilità delle facciate nella zona più dissestata. In altre parti dell'edificio, da non dimenticare, si rendono necessari interventi locali di rinforzo sempre volti ad evitare ulteriori pericoli di crolli.

Da un'analisi sommaria, il costo dell'operazione per la formazione delle misure di sicurezza precedentemente citate, ammonta 400'000 franchi.

È bene sottolineare che la proposta in oggetto non può comunque essere considerata come la soluzione completa per far fronte al deperimento della masseria, ma consente perlomeno di evitare un possibile cedimento delle facciate nella zona più a rischio, in attesa che venga trovata un destinazione adeguata all'edificio.

Gli interventi proposti sono rispettosi di un futuro progetto di restauro dell'intero edificio. Infatti per mantenere le caratteristiche storiche e culturali, gli interventi edilizi sono vincolati al mantenimento dei muri perimetrali.

Stima dei costi:

110 Lavori preparatori e demolizione	fr.	30'000.--
211 Opere da impresario costruttore	fr.	80'000.--
213 Costruzioni in acciaio	fr.	200'000.--
292 ingegnere civile	fr.	30'000.--
570 IVA	fr.	30'000.--
583 Riserve per imprevisti	fr.	30'000.--
Totale	fr.	400'000.--

8. PROGRAMMA E PIANIFICAZIONE

Dopo l'approvazione del Decreto Legislativo gli interventi di messa in sicurezza delle strutture pericolanti richiederanno una durata di ca 2/3 mesi. La pianificazione è prevedibile durante il periodo settembre-novembre 2010 onde concludere gli interventi prima del periodo invernale

9. RELAZIONI CON LE LINEE DIRETTIVE, IL PIANO FINANZIARIO E IL PIANO DIRETTORE

La proposta è conforme a quanto previsto nel piano finanziario degli investimenti 2008-2011. Il credito di fr. 400'000.-- è inserito a Piano finanziario nel settore 56 Economia fondiaria alla posizione 562.1 sull'elemento WBS 941 59 3475.

9.1 Linee direttive e Piano finanziario

Il progetto globale di valorizzazione del complesso di Viginò è conforme agli obiettivi pianificatori generali del Piano direttore, riferiti in particolare all'ambito del patrimonio e alla scheda P10 Beni culturali. Si tratta inoltre di una misura di sostegno all'occupazione e all'economia per il periodo 2009-2011 - Misura 35. Il progetto in esame risulta in tal senso conforme sia alle Linee direttive che al Piano finanziario.

10. CONCLUSIONI

Per le ragioni sopra esposte, e in particolare per la messa in sicurezza della masseria di Viginò, al fine di non compromettere una futura riqualificazione e valorizzazione della struttura, vi invitiamo ad approvare l'allegato decreto legislativo.

Vogliate gradire, signor Presidente, signore e signori deputati, l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, G. Gendotti

Il Cancelliere, G. Gianella

Disegno di

DECRETO LEGISLATIVO

concernente la richiesta di un credito complessivo di 400'000.-- franchi per la messa in sicurezza della masseria di Vigino, Castel S. Pietro

Il Gran Consiglio
della Repubblica e Cantone Ticino

visto il messaggio 31 marzo 2010 n. 6340 del Consiglio di Stato,

d e c r e t a:

Articolo 1

È accordato un credito di 400'000.-- franchi per la messa in sicurezza della Fattoria di Vigino, Castel San Pietro.

Articolo 2

Il credito complessivo di 400'000.-- franchi è iscritto al conto investimento del Dipartimento delle finanze e dell'economia, Sezione della logistica.

Articolo 3

I lavori andranno eseguiti secondo le direttive e sotto la sorveglianza dell'Ufficio dei beni culturali d'intesa con la Sezione della logistica

Articolo 4

A conclusione dei lavori e dopo il relativo collaudo da parte dei citati organi di sorveglianza, all'Ufficio dei beni culturali dovrà essere consegnata la documentazione tecnica, grafica e fotografica sulle varie opere eseguite, secondo le specifiche direttive in materia di restauro di beni culturali tutelati.

Articolo 5

Il presente decreto è pubblicato nel Bollettino ufficiale delle leggi e degli atti esecutivi ed entra immediatamente in vigore.