

# Rapporto

numero

**6340 R**

data

18 maggio 2010

Dipartimento

DFE / DT

Concerne

## **della Commissione della gestione e delle finanze sul messaggio 31 marzo 2010 concernente la richiesta di un credito complessivo di 400'000.-- franchi per la messa in sicurezza della masseria di Vigino, Castel San Pietro**

In data 31 marzo u.s. il Consiglio di Stato ci ha trasmesso il Messaggio no. 6340, con il quale chiede la concessione di un credito di franchi 400'000.-- per la messa in sicurezza della masseria di Vigino, sita nel comune di Castel San Pietro ma di proprietà del Cantone. Il manufatto, che sorge in zona collinare, fra il nucleo principale di Castel San Pietro e la frazione di Corteglia. Anticamente era di proprietà privata, ma in seguito è stato ceduto in lascito all'Ospedale di Mendrisio, quindi passato all'EOC, che a sua volta l'ha donato al Cantone nel 1996.

Purtroppo, lo stato dei fabbricati, già precario al momento della donazione, è oggi pericolante. È pertanto indispensabile intervenire con una certa urgenza al fine di evitare un possibile cedimento, così da non precludere future possibilità di riqualifica e di rivalorizzazione della struttura (bene culturale protetto a norma del Piano regolatore comunale ed iscritto pure nel corrispondente Inventario cantonale).

Il Messaggio - al quale rimandiamo per informazioni più di dettaglio - fa l'istoriato della gestione della proprietà a partire dal momento della donazione, rilevando come un tentativo effettuato nel 2000 di scorporare le costruzioni e l'area immediatamente circostante (per un totale di 4'200 mq) dal resto del mappale (ca. 55'600 mq), onde sottrarle all'applicazione della Legge federale sul diritto fondiario rurale, è stato bloccato dal Tribunale amministrativo cantonale (TRAM), che accogliendo un ricorso della Commissione di vigilanza della stessa LDFR, ha giudicato il frazionamento non conforme alla Legge medesima. Il Messaggio rileva inoltre che nel 1995 (dunque prima del passaggio della proprietà al Cantone), l'agricoltore affittuario aveva ricevuto disdetta dall'EOC, ma che egli aveva tuttavia continuato ad occupare l'ormai fatiscente masseria e i terreni annessi, per la pratica dell'allevamento bovino. Dopo una sentenza della Pretura di Mendrisio Sud, che nel marzo 2002 ne aveva decretato lo sfratto (confermato dal TRAM l'anno successivo), tra l'ex affittuario e il Cantone era tuttavia stato sottoscritto un accordo, in base al quale lo Stato concedeva al contadino l'uso gratuito del mappale in regime di comodato a tempo indeterminato, con facoltà di disdetta nel termine di tre mesi. Tale accordo è stato però disdetto in via definitiva nel 2008, dato che per ragioni di sicurezza e responsabilità non era più possibile consentire l'abitabilità di strutture così pericolanti. Per tali motivi, nell'autunno dello stesso anno la struttura è stata sgomberata ed è stata pure eseguita una recinzione provvisoria attorno agli stabili, onde impedire l'accesso a terzi.

## **IMPORTANZA DELL'OGGETTO**

L'oggetto in questione è una delle non molte testimonianze ancora esistenti del Mendrisiotto rurale di ieri. Trattasi infatti di una masseria circondata da un ampio podere; esempio tipico di casa a corte plurifunzionale, le cui origini risalgono a un periodo antecedente la metà del XV secolo. Con risoluzione governativa del 6 giugno 2007, il complesso è stato perciò inserito nell'elenco dei beni culturali di interesse cantonale ai sensi dell'art. 42 LBC. Giova infatti ricordare che, a tenore della citata legge, accanto a edifici di carattere monumentale (castelli, chiese, palazzi ecc.), il Cantone è tenuto a proteggere e valorizzare anche testimonianze dell'architettura contadina, che per secoli è stata la principale attività della popolazione ticinese, determinando profondamente la nostra cultura e il nostro paesaggio. Ricordiamo altresì che detta masseria è inserita nel contesto dominato dalla villa di Loverciano: preziosa testimonianza di paesaggio agricolo settecentesco, anch'essa bene culturale di interesse cantonale, in quanto testimonianza (l'unica ancora visibile nel Mendrisiotto) di residenza estiva della nobiltà lombarda. Il complesso si situa dunque all'interno di un perimetro di rispetto inteso a salvaguardare gli spazi di relazione tra i due monumenti citati.

## **SITUAZIONE ATTUALE DEI MANUFATTI**

Il sottoscritto relatore ha effettuato un sopralluogo a Vigino il 14 maggio u.s. Pur non essendo tecnico del ramo, e pur potendo – per i motivi detti - visionare l'edificio soltanto dall'esterno, egli ha potuto facilmente constatare lo stato di avanzato degrado degli edifici, descritto nel Messaggio. La corte, di ca. 200 metri quadrati, è aperta solo verso valle. Su due lati si trovano le dimore, alte tre piani, il portico e i ballatoi, fiancheggiati da alcuni rustici ad un solo piano, parzialmente diroccati. I muri dell'edificio principale sono ampiamente scrostati, mentre finestre e serramenti appaiono ormai quasi solo dei ricordi. Anche il tetto risulta molto deteriorato e presenta un cedimento importante sul lato est, ciò che ne compromette palesemente la resistenza.

Il Messaggio rileva pure che pavimenti e solette sono in pessimo stato e molto pericolanti, e che in corrispondenza al cedimento del tetto le travature sono fortemente degradate a causa delle infiltrazioni di acqua. Diversi interventi intesi a puntellare e sostenere le strutture mediante pali in legno sono risultati insufficienti, tanto che l'assito che forma l'impalcato è crollato. La solidità delle pareti, nonché dei pilastri a sostegno dei soppalchi, dipende dallo stato delle travature portanti delle solette. Le murature, in pietra naturale e malta a base di calce, sono comunque a rischio, a causa del forte degrado del legante. I pilastri in mattoni di terracotta sono pure molto deteriorati. E poiché contribuiscono a supportare i soppalchi ai vari livelli che si affacciano sulla corte interna, si rende necessario anche stabilizzare le pareti perimetrali, perlomeno nelle zone in corrispondenza al cedimento del tetto e dei pilastri, che non assicurano più la loro funzione.

## **INTERVENTI URGENTI**

Per far fronte allo stato di degrado e contenere il rischio di un possibile cedimento delle pareti, in attesa di definire la futura destinazione dell'edificio, il Messaggio propone di stabilizzare le pareti mediante rete metallica, così da assicurare la stabilità delle facciate più dissestate. In altre parti si rendono invece necessari interventi di rinforzo volti ad evitare ulteriori pericoli di crolli. Il Messaggio, evidenziando come al momento ci si possa basare solo su un'analisi sommaria, quantifica il costo degli interventi indispensabili a

breve termine in 400'000 franchi, così ripartiti:

Lavori preparatori e demolizione	fr.	30'000.--
Opere da impresario costruttore	fr.	80'000.--
Costruzioni in acciaio	fr.	200'000.--
ingegnere civile	fr.	30'000.--
IVA	fr.	30'000.--
Riserve per imprevisti	fr.	30'000.--
<b>Totale</b>	<b>fr.</b>	<b>400'000.--</b>

A giudizio del Consiglio di Stato, dopo l'approvazione del Decreto Legislativo in oggetto, gli interventi di messa in sicurezza delle strutture pericolanti richiederanno una durata di circa 2/3 mesi, e dovrebbero perciò svolgersi, indicativamente, tra i mesi di settembre e di novembre del corrente anno, in modo da potersi concludere prima della prossima stagione invernale.

## PROSPETTIVE FUTURE

Con mozione del 18 febbraio 2002, gli allora deputati Mario Ferrari, Luigi Brenni e Francesca Gemnetti chiedevano l'istituzione di una "*Fondazione per la salvaguardia dei beni culturali e per un turismo di qualità*", promossa dal Cantone con la partecipazione di altri enti, e che si occupasse, oltre che della salvaguardia e del restauro di taluni beni monumentali, anche della loro immissione "*in un circuito economico significativo, come quello turistico, rispettando naturalmente i relativi vincoli culturali*"; tra le opere degne di attenzione, i mozionanti citavano espressamente la masseria di Vigino.

Detta mozione venne preavvisata negativamente dal Consiglio di Stato, che con il Messaggio n. 5620 del 25 gennaio 2005 affermava che "*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 (...) non sono in grado di assumersi i nuovi compiti descritti dai mozionanti*". Il Gran Consiglio fu tuttavia di altro parere, e nella seduta del 21 ottobre 2008 approvò la mozione, anche se con l'idea, ripetutamente sottolineata nel corso del dibattito parlamentare, di concentrarsi sperimentalmente proprio sulla masseria di Vigino, considerato come esso goda del sostegno dell'autorità locale e anche dell'appoggio di privati.

Dopo la decisione parlamentare, il DFE si è fatto promotore della costituzione di un gruppo di lavoro con il Dipartimento del territorio e gli enti locali interessati, in particolare i Comuni di Castel San Pietro, Chiasso, Mendrisio, Balerna e Coldrerio, nonché l'Ente turistico e la Regione Valle di Muggio, Val Mara e Salarino (in prospettiva futura, al costituendo Ente regionale di sviluppo del Mendrisiotto potrebbe venir delegata la rappresentanza regionale).

Dopo lunghe discussioni, nello scorso mese di dicembre è stato possibile, definire un progetto di "pre-fattibilità", e prendere le necessarie decisioni di principio relative:

- alla condivisione delle principali attività da inserire nel complesso della masseria
- ad una prima definizione di una chiave di riparto per la partecipazione dei diversi attori al capitale della Fondazione e il rispettivo numero dei voti
- all'accettazione di una bozza di statuto, pronto per essere sottoposto ai Legislativi comunali appena sarà definito il capitale di fondazione

- assegnazione di un mandato alla SUPSI, per definire entro l'estate 2010 gli elementi decisionali da sottoporre agli enti locali interessati, affinché possano esprimersi in via definitiva sulla partecipazione alla Fondazione.

Secondo il gruppo di lavoro, l'operazione si giustifica solo se sarà possibile svolgere un'attività economica che metta al riparo gli enti pubblici da versamenti annuali a copertura dei deficit, nonché dall'onere dei lavori di manutenzione. Evidentemente, la redditività dei terreni annessi alla masseria sarà un fattore determinante nella valutazione economica. La forma giuridica della Fondazione dovrebbe permettere la raccolta dei capitali anche presso terzi, quali ad esempio altre Fondazioni private o la Nuova Casinò Kursaal di Mendrisio. Non ci dilunghiamo tuttavia su questa ipotesi, perché al momento in cui la stessa dovesse concretizzarsi, al Gran Consiglio verrebbe ovviamente sottoposto un nuovo Messaggio per l'ev. devoluzione di proprietà.

Il Messaggio in esame sottolinea comunque che nel caso in cui non fosse possibile costituire la Fondazione come auspicato, lo Stato dovrà tornare a considerare l'ipotesi di vendere la costruzione esistente ad eventuali interessati, mantenendo tuttavia la proprietà del vasto terreno adiacente, di circa 56'000 mq, per le attività dell'Istituto agrario cantonale di Mezzana, (che di recente ci ha peraltro già impiantato un vigneto sperimentale).

## **CONSIDERAZIONI COMMISSIONALI E CONCLUSIONI**

Considerato che:

- la masseria di Vigino ha caratteristiche costruttive tali da renderla una testimonianza significativa dell'architettura rurale tradizionale del nostro Cantone, per cui il suo recupero rientra in un programma di valorizzazione del nostro patrimonio storico e culturale;
- e che a tale scopo il Gran Consiglio si è già espresso per la costituzione di una Fondazione che si occupi del restauro e della valorizzazione della stessa,

ritenuto tuttavia che

- dati i tempi lunghi necessari a concretizzare l'idea, obiettivi e modalità di realizzazione non hanno ancora potuto essere concretizzati in modo definitivo,
- ma che la situazione di degrado in cui lo stabile si trova rende necessario intervenire con una certa urgenza per la sua messa in sicurezza, con interventi mirati volti ad evitare il crollo della struttura, onde non precludere gli sviluppi auspicati (nel senso di una futura riqualificazione e valorizzazione della struttura)

la scrivente Commissione preavvisa favorevolmente la richiesta di cui al Messaggio n. 6340, che risulta pure conforme alle Linee direttive riferite agli obiettivi del Piano direttore (in particolare alla scheda dei Beni culturali), nonché al Piano finanziario 2008-2011. Invita pertanto il Gran Consiglio ad approvare il decreto legislativo annesso al Messaggio in esame.

Per la Commissione gestione e finanze:

Franco Celio, relatore

Bacchetta-Cattori (con riserva) - Bertoli - Bignasca A. (con riserva) -

Foletti (con riserva) - Ghisletta R. - Jelmini (con riserva) -

Lurati - Merlini - Orelli Vassere - Pinoja - Vitta