



Chiasso, 12 luglio 2024

Ris. mun. 863 / 9 luglio 2024

Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (58) 122 48 20
municipio@chiasso.ch

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 6 / 2024 -----
ACCOMPAGNANTE LA VARIANTE DI PR RELATIVA AL CENSIMENTO DEI BENI
CULTURALI -----

Al lodevole

CONSIGLIO COMUNALE

6830 C h i a s s o

Egregio signor Presidente,

Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

1. Introduzione

Con scritto del 5 febbraio 2018 l'Ufficio dei beni culturali cantonale (UBC) ha comunicato al Municipio di Chiasso la metodologia da adottare al fine di aggiornare l'Inventario dei beni culturali locali a sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali (LBC) attualmente oggetto di revisione a livello cantonale.

Il Messaggio del Consiglio di Stato n. 7128 del 7 ottobre 2015 si riferisce al "Rapporto del Consiglio di Stato sull'iniziativa popolare legislativa generica del 14 ottobre 2014 presentata da STAN (Società ticinese per l'Arte e la Natura) – Un futuro per il nostro passato: per un efficace protezione del patrimonio culturale del territorio ticinese", in cui sono esplicitate le procedure e i criteri di identificazione e valutazione, relativi al censimento dei beni culturali.

Sulla base di questo rapporto, il Municipio ha dato mandato ai pianificatori Galfetti e Pedrina con ris. mun. 591 del 24 aprile 2018 per definire un sistema di valutazione sulla tutela dei beni culturali per il Comune di Chiasso, chiaro, omogeneo e rigoroso, in modo da offrire una documentazione di base utile ad una selezione degli oggetti degni di tutela consapevole e ponderata, sistema spiegato approfonditamente nel rapporto di pianificazione.

La proposta di variante di PR è stata inviata al Dipartimento del Territorio (DT) per l'esame preliminare dipartimentale il 22 luglio 2019; l'esito è stato espresso con scritto del 22 settembre 2021, ed è stato quindi pubblicato per l'informazione e la partecipazione pubblica dal 18 novembre al 17 dicembre 2021.

Un oggetto, sul quale Comune e Cantone denotano divergenze di vedute è il grado di tutela del Cinema Teatro di Chiasso, che per il Comune dovrebbe essere di natura cantonale, mentre per il Cantone, di natura comunale.

2. Atti di variante di Piano regolatore (PR):

L'incarto di Variante si compone dei seguenti atti:

- rapporto di pianificazione datato marzo 2024;
- allegati:
 - ❖ A - Comunicazione dell'Ufficio beni culturali "Chiasso: informazioni metodologiche per l'allestimento dell'inventario dei beni culturali" del 5 febbraio 2018;
 - ❖ B - Esame preliminare dipartimentale del 22 settembre 2021;
 - ❖ 1 - Individuazione dei settori insediativi del Comune di Chiasso (scala 1:10'000) e sintesi di analisi;
 - ❖ 2 - Tavola di analisi dei settori insediativi del Comune di Chiasso e individuazione degli oggetti dell'Inventario dei Beni culturali (scala 1:5'000);
 - ❖ 3 - Tavola dello stato di fatto: beni culturali in vigore e oggetto di valutazione (scala 1:5'000);
 - ❖ 4 - Modello di scheda di censimento;
 - ❖ 5 - a. Proposta di tutela Beni culturali, valore medio ≥ 3.0 (scala 1:5'000)
b. Proposta di tutela Beni culturali, valore medio ≥ 3.2 (scala 1:5'000)
c. Proposta di tutela Beni culturali, valore medio ≥ 3.4 (scala 1:5'000)
 - ❖ 6 - Proposta di tutela Beni culturali Settori 2 e 3, valore medio ≥ 3.0 (scala 1:5'000)
 - ❖ 7 - Proposta di tutela Beni culturali, con decisione di valore medio ≥ 3.4 .
- documenti annessi:
 - I. Elenco oggetti da tutelare
 - II. Modifiche delle Norme di attuazione di PR (NAPR – parte prima), delle Norme di attuazione del PP-ZCC e PP-QS
 - III. Schede di censimento dei beni culturali (fascicolo separato e CD)
 - IV. Dossier sul valore del patrimonio culturale del Cinema Teatro di Chiasso:
 - A – Bruno Corthésy "Cinema Teatro – Valeur patrimoniale", Bureau de recherche en histoire de l'architecture, Lausanne, mars 2024
 - B – Gruppo di lavoro Pedrina&Galfetti, "Cinema Teatro – Perizia del valore culturale", Airolo-Lugano, aprile 2023

3. Modifica degli atti di Piano Regolatore (PR)

La variante come tale si concretizza tramite la modifica dei seguenti articoli:

- Norme di Attuazione del PR–parte prima
 - Articoli stralciati:
 - art. 30 Edifici di valore storico-ambientale e bene d'interesse locale;*
 - art. 30 bis Tutela dei ritrovamenti archeologici.*
 - Nuova normativa in variante:
 - art. 30 Beni culturali protetti;*
 - art. 30 bis Perimetri di rispetto;*
 - art. 30 ter Perimetri di interesse archeologico e beni archeologici.*
- Norme di Attuazione del PPZCC–Piano particolareggiato della zona del centro cittadino
 - Articolo vigente con integrazione:
 - art. 1 Base legale e legislazione applicabile*
- Norme di Attuazione del PPQS–Piano particolareggiato del Quartiere Soldini
 - Articolo vigente con integrazione:
 - art. 1 Base legale, comprensorio*

4. Esito dell'esame preliminare e presa di posizione del Municipio

In data 22 luglio 2019, il Municipio ha inviato al Dipartimento del Territorio (DT) la proposta di variante di PR relativa ai beni culturali per l'esame preliminare dipartimentale (EP); il DT ha formulato le proprie osservazioni con scritto datato 22 settembre 2021.

Il Municipio ha preso posizione sull'esame preliminare mediante ris. mun. 1512 del 9 novembre 2021. Di seguito sono sintetizzate le proposte di adattamento formulate dal Dipartimento del Territorio (DT) nel citato esame preliminare, indicando in forma interlocutoria se e come il Municipio intende recepire queste osservazioni nel seguito del processo pianificatorio:

<i>Osservazioni Dipartimento (DT)</i>		<i>Osservazioni del Municipio</i>	
4		ESAME DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE DI PR	
4.1	L'AGGIORNAMENTO DEI CONTENUTI DELLE VARIANTI Il DT segnala come il lavoro svolto è apprezzato e valutato positivamente, riconoscendone il grande impegno da parte del Comune. Viene confermato come la metodologia impiegata dal Comune risulta conforme a quella illustrata nel Messaggio n. 7128 del 7 ottobre 2015 (Rapporto Consiglio di Stato sull'iniziativa popolare legislativa generica "Un futuro per il nostro passato: per un'efficace protezione del patrimonio culturale del territorio ticinese") e Messaggio n. 7544 del 13 giugno 2008 (Modifica della Legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997). Viene confermato come i pianificatori incaricati abbiano approfondito la storia e l'evoluzione urbanistica e architettonica del Comune, analizzando e completando, con precisi sopralluoghi, i dati del Censimento dei beni culturali sulla base dell'analisi e dello studio di una serie di documenti (ISOS, IVS, cartografie storiche, pubblicazioni e documenti vari).	Si prende atto con soddisfazione che il lavoro è svolto in modo completo e approfondito.	
4.2	INVENTARI FEDERALI Il DT rammenta che i Comuni devono tenere in debita considerazione le informazioni dell'ISOS.	Questo aspetto è già stato considerato per l'allestimento della presente proposta di variante di PR per l'Esame preliminare dipartimentale (EP).	

4.3 BENI CULTURALI D'INTERESSE LOCALE

IL DT conferma che i beni culturali attualmente protetti e quelli per cui il Municipio propone una nuova tutela sono degni di essere protetti ai sensi della LBC.

Viene puntualmente fatta una precisazione in merito ai fmn 2363 (Centro Professionale e Commerciale) e fmn 2077 (Villa Guigoz).

Il DT, nel rispetto dell'autonomia comunale, chiede di rivedere una decina di beni che il DT ritiene da salvaguardare.

Il DT non condivide di considerare il Cinema Teatro (fmn 1268) quale bene culturale di interesse cantonale. Stessa cosa per Palazzo City e Stazione FFS.

Settore FFS: Il DT condivide che il Municipio verifichi con le FFS gli edifici da tutelare.

Edifici nel PP-ZCC: va bene che il Municipio approfondisca ed eventualmente integri il tema delle tutele con l'aggiornamento del PP.

Monumenti e statue: il DT invita il Comune a rivedere la sua posizione in merito alla non tutela delle statue

Si prende atto con soddisfazione.

Le precisazioni sono prese in considerazione e a seguito di verifiche puntuali e approfondimenti nel corso della presente procedura, si adegua di conseguenza la normativa specifica.

Gli esiti della decisione di tutela sono dati dal sistema di valutazione tramite il valore di "soglia di patrimonializzazione", quindi non si ritiene di procedere ad aggiunte ad hoc, al di fuori della coerenza del metodo. Nell'ambito degli approfondimenti necessari per proseguire la procedura di variante di PR si è verificata la coerenza dei punteggi assegnati nel loro complesso e il valore di soglia stabilito oltre il quale tutelare un oggetto considerato, che viene confermata.

Il Municipio non concorda con la valutazione effettuata perlomeno per il Cinema Teatro, che ritiene meritevole di un vincolo di valenza cantonale. Gli edifici citati sono stati oggetto di ulteriore approfondimento per calibrare la proposta e definire il loro ruolo nell'ambito dei valori storici e architettonici della Città di Chiasso, e si conferma la richiesta di tutela cantonale per il Cinema Teatro (v. dettagli al cap. 9.7).

Il Municipio prevede di effettuare un incontro con le FFS, coinvolgendo anche il Cantone, per coordinarsi circa le proposte e procedure di tutela. La proposta delle tutele sugli impianti ferroviari, compresa la Stazione Internazionale, travalica la procedura pianificatoria comunale, essendo il comparto di competenza della Confederazione e del Cantone, per cui può essere trattato su un tavolo di confronto separato, ad hoc.

Si prende atto. Il tema è stato comunque affrontato nell'ambito degli approfondimenti richiesti e si conferma la coerenza dei punteggi assegnati nel loro complesso e il valore soglia stabilito dal Comune oltre il quale tutelare un oggetto.

Questo aspetto è stato verificato nell'ambito del sistema di valutazione complessivo a seguito dell'EP.

Sono stati tutelati a livello comunale i beni mobili integrati in un complesso edilizio o nello spazio pubblico.

4.4 PERIMETRI DI RISPETTO PER I BENI CULTURALI DI INTERESSE LOCALE Il DT prende atto che eventuali perimetri di rispetto verranno valutati dopo la ricezione dell'esame preliminare, Il DT ricorda anche che non vi è più necessità di prevedere un coinvolgimento dell'Ufficio Beni Culturali per perimetri di rispetto di interesse comunale.	La verifica è stata effettuata nel corso della presente procedura: si inseriscono i perimetri di rispetto istituiti dal Cantone, mentre per i BC di livello comunale non si ritiene necessaria l'istituzione di perimetri di rispetto locali, specificando in norma estensioni della salvaguardia agli spazi di pertinenza, che comunque non travalicano mai il fondo di proprietà.
4.5 MISURE DI TUTELA DI CARATTERE PAESAGGISTICO IL DT indica che, la soglia del punteggio 3.4, fondato sui criteri esposti in ingresso, potrebbe aver escluso dalla tutela oggetti comunque di interesse, per i quali resterebbe nondimeno possibile valutarne la tutela con misure di protezione paesaggistica.	Questo aspetto è da verificare dal punto di vista pianificatorio: di principio si tratta di procedure diverse con approfondimenti tematici diversi. In generale, si considera più opportuno rimanere nell'ambito della tutela secondo la LBC: a seguito degli approfondimenti necessari per proseguire la procedura di variante di PR, è stata riverificata la coerenza dei punteggi assegnati nel loro complesso e il valore soglia stabilito, procedura che viene confermata.
4.6 BENI CULTURALI D'INTERESSE CANTONALE Il DT, dopo aver chiarito un aspetto legato alla nuova legge per questioni procedurali, segnala come gli edifici che il Municipio proponeva al Cantone di tutelare a livello cantonale non sono condivisi dal DT.	Come già detto al precedente pto. 4.3, il Municipio non concorda con la valutazione effettuata sul Cinema Teatro (v. anche cap. 9.7). Si prende atto e si procede, invece, se del caso con un'eventuale tutela a livello locale per gli altri edifici citati.
4.7 PERIMETRI DI RISPETTO PER I BENI CULTURALI D'INTERESSE CANTONALE Il DT comunica che un recente perimetro di rispetto cantonale sul Punto Franco di Balerna si estende in parte sul territorio di Chiasso e deve essere ripreso a PR. Vengono anche esplicitati gli altri perimetri di rispetto quale obiettivo, estensione, ecc.	Il perimetro di rispetto è ripreso come indicato.
4.8 PERIMETRI D'INTERESSE ARCHEOLOGICO E BENI ARCHEOLOGICI Vengono segnalati alcuni perimetri archeologici da riprendere nella prossima fase.	I perimetri archeologici sono ripresi come indicato.
4.9 CONTRIBUTO FINANZIARIO Il DT segnala come per entrare nel merito di questo tema si attende l'entrata in vigore della modifica della LBC, attualmente in Gran Consiglio.	Si prende atto e si resta in attesa del dovuto chiarimento sugli oneri che resteranno presumibilmente a carico del Comune, senza sottacere il fatto che la mancata chiarezza da parte del Cantone non facilita il lavoro del Comune.

4.10 REGOLAMENTO EDILIZIO	
Il DT comunica che l'art. 30 delle NAPR è stato redatto correttamente sulla base delle linee guida cantonali. Vengono in più proposti alcuni correttivi	Tali aspetti sono stati valutati nel dettaglio nel corso della presente procedura e adeguati di conseguenza.
5 CONCLUSIONI	
Il DT ritiene che la variante di PR è preavvisata favorevolmente. Alcuni suggerimenti e osservazioni sono stati portati all'attenzione del Municipio.	Si prende atto con piacere e, come suindicato, diversi suggerimenti sono stati considerati e integrati nel seguito di questa procedura.

5. Informazione pubblica e presa di posizione del Municipio

Il Municipio ha posto in pubblica consultazione per un periodo di 30 giorni, dal 18 novembre al 17 dicembre 2021 (ris. mun. n. 1512/9.11.2021), gli atti della variante di PR concernente la tutela dei beni culturali.

All'amministrazione comunale sono pervenuti sette scritti: tre da parte di associazioni e quattro da parte di cittadini del Comune, contenenti osservazioni e richieste puntuali, sintetizzate di seguito:

Osservazioni pervenute	Osservazioni del Municipio
CONTENUTO DELLA VARIANTE DI PR	
1 CINEMA TEATRO (FMN 1268 RFD CHIASSO, SCHEDA BC N° 2332) Tre associazioni e un privato cittadino condividono la proposta del Municipio di proporre il Cinema Teatro come bene culturale di importanza cantonale e contestano la decisione del Dipartimento del territorio di mantenere invece la sola tutela di livello locale. Si sostiene che i criteri di valutazione per la tutela cantonale siano rispettati, mentre sono considerate non fondate le osservazioni sugli interventi esterni (terrazza), non corroborate da elementi tecnici, che escluderebbero, a parere del DT, l'edificio dal meritare la tutela cantonale allo stato attuale: si ritiene invece che le valutazioni siano in contrasto con la realtà estetica e storico-culturale dell'edificio, che non è stato minimamente alterato e la cui aggiunta appare impercettibile tanto dall'esterno, quanto dall'interno.	Si condividono i contenuti e gli scritti ricevuti. Si ritiene che il Municipio debba insistere e procedere con un Messaggio Municipale all'attenzione del Consiglio comunale per proseguire con la proposta di tutelare il Cinema Teatro di Chiasso quale bene culturale di livello cantonale, in considerazione del riconosciuto valore architettonico, storico e culturale dell'edificio. Una tutela limitata alla realtà locale appare del tutto insufficiente e si condividono le osservazioni ricevute, che ritengono che considerano pretestuosa la posizione del Dipartimento. Le argomentazioni sostenute dalle associazioni culturali e dal privato cittadino sono quindi del tutto condivise.

1 Elementi degni di tutela a livello cantonale: Tipologia e architettura: raro esempio di "cinema atmosferico" ancora esistenti in Europa, improntato alla classicità e al razionalismo novecentesco (1934-35); affreschi di Carlo Basilico. Valore storico e culturale: punto di riferimento della cultura chiassese e cantonale, integrato nel Centro Culturale di Chiasso con l'edificazione del m.a.x. museo e il recupero dello Spazio Officina); rappresenta una testimonianza di livello cantonale per il valore architettonico e per la sua valenza culturale.	Si ritiene di dover insistere con il Consiglio di Stato per includere il Cinema Teatro tra l'elenco dei beni culturali cantonali, contrariamente all'avviso dell'Ufficio dei beni culturali del DT. È quindi stato allestito un Dossier tecnico-scientifico a giustificazione della proposta, sostenuto dal parere di un esperto critico di architettura della Svizzera Romanda. Si osserva che un'eventuale decisione del Consiglio comunale in favore del vincolo cantonale come bene culturale per il Cinema Teatro potrebbe essere contestata a livello di competenza, attenuato che un Comune non ha la facoltà di determinare un vincolo di bene culturale di interesse cantonale, ma questa è la sola possibilità per, se fosse necessario, portare in giudizio la decisione (TCA).
2 VILLA FRANCESCO CAMPONOVO (FMN 840 RFD CHIASSO, SCHEDA BC N° 11645) Il proprietario non condivide la proposta di tutelare come bene culturale di livello locale Villa Francesco Camponovo, e lo stesso considera i punteggi attribuiti sulla base dei diversi criteri di valutazione arbitrari e non rappresentativi del reale stato di fatto dell'edificio. Questo con particolare riferimento al fatto che il punteggio raggiunto di 3,4, ossia proprio il minimo per la tutela a livello comunale. Il proprietario afferma che gli interventi di ristrutturazione avvenuti nel 2001, regolarmente autorizzati, hanno cancellato ogni riferimento storico.	La Villa Camponovo rappresenta un esempio di villa liberty, con elementi tipologici, architettonici e decorativi ancora chiaramente leggibili, al di là della ristrutturazione, che ha comunque mantenuto l'intera impostazione architettonica e decorativa. La villa ha una riconosciuta valenza storica e culturale per la città di Chiasso in quanto villa padronale del complesso della fabbrica Calida. A riprova del suo valore architettonico e artistico, si ricorda che l'edificio è segnalato dall'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere d'importanza nazionale ISOS come: - elemento eminente, emergenza con grande valore intrinseco e posizionale, - significato elevato, per l'importanza della componente dell'insediamento in rapporto con l'insediamento nella sua globalità sulla base della situazione topografica e quale dimora con tratti di prestigio entro giardini cintati, a cavallo del sec. XIX, - con obiettivo di salvaguardia A (prioritario) con conservazione della sostanza per cui conservare integralmente gli edifici, le parti dell'impianto, gli spazi liberi ed eliminare gli elementi perturbanti. Le autorizzazioni edilizie rilasciate per le ristrutturazioni non rappresentano affatto prove dello scarso valore dell'immobile, che non è stato per niente snaturato. È un dato di fatto che il Comune e il Cantone in precedenza non disponevano della necessaria base legale per negare la licenza edilizia. La proposta di tutela a livello locale è quindi mantenuta.

3 TRATTORIA DELLA ZOCCA (FMN 811 RFD CHIASSO, SCHEDA BC N° 29498) Il proprietario condivide l'impostazione di non prevedere alcun vincolo di protezione per lo stabile. Vien per contro avversato il suggerimento del Dipartimento del Territorio di riesaminare/ripensare le valutazioni relative allo stabile "Trattoria Zocca", non rilevando una giustificazione nell'aumento dei punteggi rispetto ai criteri di valori assegnati, già considerati abbondanti, anche se non sufficienti ai fini di una tutela a livello locale. Viene inoltre contestato l'origine del dipinto murale, che secondo la proprietà non sarebbe opera di Carlo Basilico, bensì di autore ignoto.	La proposta inviata per esame preliminare al Dipartimento del Territorio e pubblicata per informazione e partecipazione non contempla la tutela come bene culturale locale della Trattoria della Zocca. Rimandando al rapporto di pianificazione, lo studio che ha portato alla scelta dei beni culturali da tutelare a livello locale è stato effettuato con un chiaro metodo e non sembra né corretto né opportuno procedere ora puntualmente a modificare singole valutazioni, se non fosse per correggere eventuali errori, che nella fattispecie non sussistono. Si propone quindi di mantenere la proposta di non tutelare lo stabile, a fronte della decisione di tutelare solo i beni con un valore superiore al 3,4. A titolo di cronaca, si indica che in occasione del catalogo pubblicato per la mostra su Carlo Basilico della primavera 1998, la scheda 496 indica un inconfondibile bozzetto esposto in mostra per il logo della ditta vini Valsangiacomo, del quale vi erano due versioni, disegno che dal 1950 al 1965 circa rimase l'immagine ufficiale della ditta.
4 MASSERIA RONCACCIO (FMN 285 RFD CHIASSO, SCHEDA BC N° 13527) Il proprietario esprime preoccupazione circa il suggerimento del DT di riesaminare/ripensare le valutazioni relative alla masseria, al fine di una sua tutela. Tra le argomentazioni vi è quella che l'edificio sorge fuori dalle zone edificabili e costituisce parte integrante di un'azienda agricola. Il proprietario fa inoltre cenno alla modifica in corso della LBC, per cui chiede di fatto di tenere in sospeso la corrente procedura fintanto che non vi sarà chiarezza sulle nuove condizioni quadro.	La proposta inviata per l'esame preliminare e pubblicata per informazione e partecipazione non contempla la tutela come bene culturale locale della masseria Roncaccio. Rimandando al rapporto di pianificazione, lo studio che ha portato alla scelta dei beni culturali da tutelare a livello locale è stato effettuato con un chiaro metodo e non appare, né corretto, né opportuno procedere ora puntualmente a modificare singole valutazioni, se non fosse per correggere eventuali errori, che nella fattispecie non sussistono. Si propone quindi di mantenere la proposta di non tutelare il complesso agricolo, vista la decisione di tutelare solo i beni con un valore superiore al punteggio di 3,4, condividendo la posizione del proprietario. Riguardo alle modifiche della LBC, si ritiene che le stesse non stravolgeranno l'impostazione della vigente legge, semmai ne rafforzeranno e chiariranno alcuni elementi, fattori che non impediscono e non creano particolari pregiudizi nell'iter procedurale qui avviato.

Le osservazioni del Municipio restano valide se il Consiglio comunale non modifica i valori soglia, in base ai quali proteggere i beni culturali (attualmente 3,4; vedasi cap. 8).

6. Censimento degli oggetti intesi come Beni Culturali

Il primo passo è consistito nel sistematizzare in una banca omogenea i dati di tutti i beni culturali (BC) indicati dall'Ufficio cantonale dei Beni culturali (UBC) nel proprio censimento secondo i propri attributi identificativi, nonché i dati dei beni censiti a seguito dei diversi sopralluoghi effettuati su tutto il territorio del Comune di Chiasso, compresa Pedrinata.

I criteri scientifici di valutazione del valore del bene nei suoi diversi aspetti, sono stati i seguenti:

1. Importanza architettonica o artistica (qualità): qualità architettoniche e artistiche (proporzione ed estetica dei volumi, elementi decorativi e plastici, ecc.).
2. Importanza scientifica (rappresentatività arte/architettura): rappresentatività di uno specifico stile o momento artistico e architettonico.
3. Importanza ideale e materiale: autenticità dell'edificio in relazione a una concezione creativa formale ed espressiva ben definita, a una tipologia architettonica o artistica identificabile, o a una materialità (sostanza architettonica), tipica e unica.
4. Importanza tecnica (caratteristiche tecniche/costruttive/artigianali): qualità e peculiarità tecniche costruttive e artigianali, soprattutto nell'ambito della civiltà industriale (archeologia industriale).
5. Importanza storica (valore nella storia): significatività del progettista o committente, del significato o funzione, ecc. nella storia sociale, economica, religiosa, militare, ecc.
6. Importanza paesaggistica e urbanistica (relazione contesto): rilevanza qualificante nel contesto urbano o paesaggistico.
7. Stato di conservazione (sostanza storica originale).
8. Importanza memoria collettiva (identità): intensità del legame identitario e di riconoscimento per una comunità, testimonianza di un'eredità culturale locale.

Ad ogni criterio di valutazione è stato assegnato un valore numerico su una scala da 1 a 4 che ne sintetizzasse il grado di importanza:

- 1 – bassa
- 2 – discreta
- 3 – buona
- 4 – ottima

Al termine dell'assegnazione di ogni valore di importanza rispetto ai criteri assegnati, è stato creato un indicatore di sintesi (un valore medio chiamato "Media valutazione"), allo scopo di avere un parametro di riferimento univoco che potesse mettere direttamente a confronto gli esiti delle valutazioni dei singoli oggetti beni culturali, in modo da creare una graduatoria quale linea guida.

Nel procedere all'analisi di ogni singolo oggetto inventariato e mettendo a confronto i primi esiti delle valutazioni attraverso l'indicatore "Media valutazione" sono state rilevate delle incoerenze ed è risultato evidente come questi valori dovessero essere ulteriormente ponderati rispetto agli obiettivi della tutela e alle politiche di PR: così per esempio, quella che è definita "importanza ideale" non può avere lo stesso peso dell'importanza architettonica o artistica.

Sono stati considerati quindi due criteri che caratterizzano in modo significativo la qualità di un manufatto edilizio, nell'ambito del processo di patrimonializzazione delle politiche urbanistiche di PR:

- l'importanza architettonica e artistica;
- l'importanza urbanistica e paesaggistica.

Per questi 2 criteri è stato ritenuto opportuno raddoppiare la scala dei valori di importanza assegnati. Infatti, con l'introduzione della ponderazione, la media di valutazione rispecchia molto più coerentemente il valore dell'oggetto, rispetto agli obiettivi di tutela del PR. La valutazione è stata calibrata su 320 beni rilevati.

È stata successivamente impostata una base di lettura del contesto urbano e territoriale in cui valutare i beni culturali, per definire la coerenza del valore attribuito e la congruità del singolo oggetto al tessuto insediativo in cui è inserito e si relaziona, confrontandosi, sia con gli indirizzi di salvaguardia dell'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS) per la valutazione del singolo edificio e per la lettura del tessuto insediativo storico, sia dell'Inventario federale delle vie storiche (IVS), sia delle prospettive pianificatorie auspiccate per uno sviluppo centripeto degli insediamenti (mandato di lavoro parallelo). A seguito di questa analisi territoriale, sono stati individuati 26 settori insediativi sul territorio del Comune di Chiasso.

Sullo sfondo di tale analisi è stato inquadrato il singolo bene culturale, cercando di evidenziare le relazioni tra l'oggetto singolo, il valore assegnato e il rapporto con il contesto urbano e territoriale in cui è inserito, in funzione della congruità delle relazioni urbanistiche e pianificatorie.

In funzione delle valutazioni effettuate, è stato possibile descrivere in una scheda di sintesi le caratteristiche del singolo bene culturale, sistematizzando ed esplicitando i valori assegnati in modo da potersi esprimere con cognizione di causa circa i beni meritevoli di tutela e valorizzazione, o meno.

La scheda di ogni oggetto esprime così un giudizio di valore sul fatto di essere bene degno di tutela oppure di esserne escluso, oltre al livello della tutela proposta (cantonale o comunale).

7. Concetto di tutela

La graduatoria (Media valutazione) dei potenziali beni culturali è utile per definire una soglia di significatività dell'oggetto, rispetto alla totalità di quelli rilevati e schedati:

- sopra la soglia di valore di patrimonializzazione, il bene raggiunge una significatività tale da potere essere considerato degno di tutela: ricordiamo che la valutazione è articolata su un ventaglio di criteri che, oltre alla rilevanza architettonica/artistica e urbanistica/paesaggistica, contemplano altre considerazioni di diversa natura, dalla scientifica alla memoria collettiva, che caratterizzano l'oggetto di cui la "Media valutazione" rappresenta la sintesi;
- sotto la soglia di valore di patrimonializzazione, il bene, pur presentando caratteristiche di interesse artistico e storico/testimoniale, non rappresenta un elemento sostanziale ed originale del sistema insediativo tale da essere incluso nel processo di tutela secondo la LBC: questi manufatti che sono stati riconosciuti comunque di un certo valore storico e testimoniale, essendo stati presi in considerazione nel censimento di beni culturali, se significativi per l'identità, la riconoscibilità e la qualificazione di parte del tessuto insediativo e paesaggistico del territorio di Chiasso, possono in parte essere conservati e/o valorizzati attraverso altre misure urbanistiche adeguate.

Vi sono infatti delle differenze giuridiche sostanziali tra una tutela ai sensi della LBC e una tutela derivante da una norma edilizia di carattere conservativo, fondata esclusivamente sul diritto comunale (norma di PR).

La protezione ai sensi della LBC non è infatti una tipologia di intervento edilizio normato o da normare, ma un ben preciso stato giuridico derivante dal valore storico, artistico e architettonico riconosciuto dell'edificio e del manufatto, che riveste interesse per la collettività: la soglia di valore limite da assegnare rappresenta proprio il grado di interesse per la collettività e per l'identità culturale di Chiasso, soglia la cui definizione spetta alla politica comunale.

Il PR vigente individua i seguenti beni culturali (1 cantonale e 2 locali):

- Oratorio di S.to Stefano, fmn 144 RFD Chiasso, sezione Pedrinate, livello cantonale.
- Masseria, fmn 306 RFD Chiasso, sezione Pedrinate, livello locale.
- Cinema Teatro, fmn 1268 RFD Chiasso, livello locale.

L'Ufficio dei beni culturali cantonali, tramite il proprio Inventario dei Beni culturali, propone altri edifici da tutelare a livello cantonale:

- Scuola materna, fmn 733 RFD Chiasso
- Stazione FFS, fmn 159 RFD Chiasso

I 3 beni culturali già tutelati a PR e i 2 proposti a livello cantonale sono inclusi nella schedatura dei 320 beni censiti, quindi confrontati con gli altri secondo gli stessi criteri e confluenti nella stessa graduatoria. Per una questione di competenze, i 2 beni cantonali su proposta da parte dell'UBC, sono stati considerati come beni culturali di interesse cantonale nell'ambito del piano di indirizzo per l'esame preliminare, dei quali solo la Scuola materna confermata dal DT.

8. Soglia del valore di patrimonializzazione

In funzione dei valori assegnati ad ogni oggetto rilevato, secondo i criteri enunciati e stabiliti dalla metodologia di lavoro dell'UBC, il Municipio deve stabilire quali oggetti ritiene di dover tutelare e quali no, in ragione di una ponderazione di interessi trasparente ed esplicita. Definendo un valore limite dell'indicatore, sulla scala da 1 a 4, è possibile stabilire una soglia del valore di significatività del bene quale patrimonio culturale, definito qui "Soglia del valore di patrimonializzazione".

Per capire nella materialità del territorio di Chiasso cosa significa e cosa comporta fissare questa soglia, si è proceduto ad una analisi esemplificativa, stabilendo a 3.0 la Soglia del valore di patrimonializzazione, ciò significa che:

- gli oggetti censiti che superano la Media di valutazione del 3.0 hanno una sostanza storico-culturale interessante, per cui è auspicabile una loro tutela come beni culturali nell'ambito del PR;
- gli oggetti censiti che hanno la Media di valutazione inferiore al 3.0 presentano una significatività storico-culturale più debole o compromessa, per cui la tutela come beni culturali nell'ambito del PR è da verificare;
- i beni mobili sono stati esclusi da questa valutazione, non rispondendo appieno alla valutazione secondo alcuni criteri scientifici stabiliti, come per esempio l'importanza urbanistica o paesaggistica o lo stato di conservazione, data la loro natura mobile e di singolo oggetto artistico.

Sulla totalità dei 291 oggetti censiti (esclusi 4 edifici demoliti e i beni mobili), con una soglia di patrimonializzazione uguale a 3.0, 3.2 e 3.4 si ha:

- valore medio BC $\geq 3.0 \rightarrow$ 133 oggetti su tutto il territorio di Chiasso
 - valore medio BC $< 3.0 \rightarrow$ 158 oggetti su tutto il territorio di Chiasso
- cfr. Allegato 5a Proposta di tutela di beni culturali (valore medio ≥ 3.0)

con una soglia di patrimonializzazione uguale a 3.2 si ha:

- valore medio BC $\geq 3.2 \rightarrow$ 69 oggetti su tutto il territorio di Chiasso
 - valore medio BC $< 3.2 \rightarrow$ 222 oggetti su tutto il territorio di Chiasso
- cfr. Allegato 5b Proposta di tutela di beni culturali (valore medio ≥ 3.2)

con una soglia di patrimonializzazione uguale a 3.4 si ha:

- valore medio BC $\geq 3.4 \rightarrow$ 33 oggetti su tutto il territorio di Chiasso
 - valore medio BC $< 3.4 \rightarrow$ 258 oggetti su tutto il territorio di Chiasso
- cfr. Allegato 5c Proposta di tutela di beni culturali (valore medio ≥ 3.4)

9. Proposte di tutela

9.1 Settore FFS

L'ampio settore degli impianti ferroviari interrompe l'evolversi dell'espansione urbana della città di Chiasso, e rappresenta un brano di territorio "urbano" a sé stante, che ha seguito logiche di sviluppo dettate dalle necessità infrastrutturali e di politiche nazionali e internazionali del trasporto di persone e merci su ferro.

Si ritiene quindi necessario confrontarsi direttamente con gli organi competenti delle FFS per concordare una eventuale politica di tutela coerente con le politiche di sviluppo della ferrovia, tenendo anche conto che le FFS svolgono già un'attenta politica interna di salvaguardia dei propri manufatti storici, compresa la Stazione al fmn 159 RFD Chiasso dove l'Ufficio dei beni culturali (cfr. scheda di censimento SIBC n. 9108) proponeva una tutela cantonale, non confermata dal DT nell'Esame preliminare dipartimentale.

9.2 Il Piano particolareggiato zona centro cittadino (PP-ZCC)

All'interno del perimetro del Piano particolareggiato in vigore, gli edifici già soggetti ad un vincolo conservativo secondo la disciplina del PP-ZCC sono 31: parte di questi vengono proposti da tutelare anche come bene culturale (12, secondo il valore di soglia minimo del valore di patrimonializzazione proposto), mentre gli altri rimangono vincolati alla salvaguardia secondo la disciplina del PP-ZCC e non sono quindi oggetto di modifica di PR.

A seguito della proposta del Municipio (vd. successivo pto 9.3), 16 sono gli edifici tutelati nell'ambito del PP-ZCC.

9.3 Proposta del Municipio

A seguito del censimento e delle analisi presentate, il Municipio di Chiasso ha deciso di fissare la soglia minima del valore medio di patrimonializzazione a 3.4, per definire gli edifici meritevoli di protezione secondo la LBC (cfr. ris. mun. n.1693/13 novembre 2019), così come individuati nella tavola all'Allegato 7.

Assumendo quindi quale valore per la tutela la valutazione media di 3.4, e a seguito dell'esame preliminare dipartimentale (cfr. Allegato B), gli edifici tutelati sono 32, di cui:

- 3 già tutelati a PR (1 a livello cantonale e 2 a livello locale)
- 1 proposto dal DT di nuova tutela di livello cantonale
- 1 proposto dal Municipio di nuova tutela di livello cantonale (già tutelato a livello locale)
- 28 proposti dal Municipio (o dal DT) di nuova tutela a livello locale



	Denominazione oggetto	Indirizzo	Sezione	fmn	Valore	Tutela PR
BCC 1	Oratorio di S.to Stefano	Via Santo Stefano 26	Pedrinате	144	3.8	cantonale, in vigore
BCC 2	Scuola materna	Via R. Simen 7	Chiasso	733	3.4	cantonale, su proposta DT
BCC 3	Cinema Teatro	Via D. Alighieri 5	Chiasso	1268	3.8	cantonale, su proposta Mun. (locale, in vigore)
BCL 1	Masseria Stefanetti	Via Chioso 10	Pedrinате	306-536	3.5	locale, in vigore
BCL 2	Casa arcipretale	Corso San Gottardo 48	Chiasso	443	3.4	locale, da assegnare
BCL 3	Palazzo City	Corso San Gottardo 25	Chiasso	89	3.4	locale, da assegnare
BCL 4	m.a.x. museo	Via D. Alighieri 6	Chiasso	1199	3.7	locale, da assegnare
BCL 5	Spazio Officina	Via D. Alighieri 4	Chiasso	1199	3.4	locale, da assegnare
BCL 6	Vecchia Manifattura tabacchi	Via L. Lavizzari 6	Chiasso	605	3.5	locale, da assegnare
BCL 7	Chiesa di S. Vitale	Piazza Col. C. Bernasconi	Chiasso	461	3.5	locale, da assegnare
BCL 8	Oratorio di Fatima	Corso San Gottardo 14	Chiasso	81	3.4	locale, da assegnare
BCL 9	Palazzo Liver	Via E. Bossi 23	Chiasso	600	3.5	locale, da assegnare
BCL 10	Facciate Centro Professionale Commerciale	Via. V. Vela 7	Chiasso	2363	3.4	locale, da assegnare
BCL 11	Cappelle cimiteriali e porticato	Cimitero Via Interlenghi	Chiasso	846	3.6	locale, da assegnare
BCL 12	Palazzo Züst & Bachmeier	Via G. Motta 6	Chiasso	112	3.7	locale, da assegnare
BCL 13	Palazzo Molteni	Via E. Dunant 1a	Chiasso	476	3.4	locale, da assegnare
BCL 14	Villa Sala	Via B. Fontana	Chiasso	806	3.4	locale, da assegnare
BCL 15	Palazzo Molteni	Corso San Gottardo 10/12	Chiasso	77	3.6	locale, da assegnare
BCL 16	Nuovo palazzo Lovati	Viale A. Volta 1	Chiasso	1316	3.6	locale, da assegnare
BCL 17	Palazzo Lovati	Piazza Indipendenza 2	Chiasso	663	3.6	locale, da assegnare
BCL 18	Casa Valli	Via E. Bossi 2	Chiasso	661	3.5	locale, da assegnare
BCL 19	Palazzo Monn	Corso San Gottardo 22	Chiasso	617	3.4	locale, da assegnare
BCL 20	Facciata Palazzo Pedroli	Corso San Gottardo 26	Chiasso	611	3.4	locale, da assegnare
BCL 21	Albergo Touring	Piazza Indipendenza 1	Chiasso	83	3.4	locale, da assegnare
BCL 22	Villa Albarelli e Marcionetti	Via E. Bossi 23	Chiasso	597	3.4	locale, da assegnare
BCL 23	Villa Francesco Camponovo	Via D. Alighieri 12	Chiasso	840	3.4	locale, da assegnare
BCL 24	Villa Guigoz	Via Ai Crotti 12	Chiasso	2077	3.4	locale, da assegnare
BCL 25	Villa Mariotta	Viale A. Volta 8	Chiasso	29	3.5	locale, da assegnare
BCL 26	Edificio per emigranti "Opera Bonomelli"	Via G. Motta 16	Chiasso	90	3.4	locale, da assegnare
BCL 27	Biblioteca ex Villa Ginella-Camponovo	Via A. Turconi 3	Chiasso	729	3.4	locale, da assegnare

BCL 28	Chiesa di S.ta Croce	Str. Regina 37	Pedrinате	33	3.7	locale, da assegnare
BCL 29	Edificio residenziale	Str. Regina 16	Pedrinате	25	3.4	locale, da assegnare

9.4 Perimetri di rispetto

Nell'ambito dell'Esame preliminare dipartimentale, il DT istituisce tre perimetri di rispetto per i beni culturali proposti, di livello cantonale, che vengono inseriti nella presente variante di PR:

- Perimetro di rispetto per i Magazzini Generali Punto Franco (bene culturale del Comune di Balerna, il cui limite di rispetto occupa parte del territorio di Chiasso);
- Perimetro di rispetto per la Chiesa S.to Stefano a Pedrinате;
- Perimetro di rispetto per la Scuola materna.

Le motivazioni all'istituzione dei perimetri di interesse archeologico sono riportate nel testo dell'Esame preliminare dipartimentale (cfr. Allegato B, cap. 4.7). Non vengono invece inseriti perimetri di rispetto di livello locale.

Nello specifico del complesso di Villa Guigoz, la scheda di censimento (n° 11678) segnala l'eventuale opportunità di "valutare un perimetro di rispetto del bene culturale, a tutela del rapporto della Villa con gli spazi liberi, gli accessori storici del complesso (decorazioni), l'accesso e la percezione del bene culturale stesso". Per il bene rilevato, per cui assume particolare valore l'area di pertinenza e i manufatti accessori che compongono il complesso edilizio, comprese le decorazioni di facciata degli edifici attigui in relazione con la Villa, viene esplicitata direttamente in norma la disciplina di salvaguardia degli elementi che caratterizzano il complesso edilizio storico, rinunciando pertanto alla formalizzazione di un perimetro di rispetto.

9.5 Beni mobili

Si evidenzia inoltre, che i beni mobili degni di considerazione sono stati rilevati, quindi inclusi nel censimento, ma non valutati secondo i criteri scientifici impostati alla base di questo lavoro per la natura stessa degli oggetti: si ritiene non opportuna una tutela nell'ambito dello strumento del PR, in particolare per le statue che potrebbero essere trasferite o essere di proprietà privata, per cui risulta difficoltoso il controllo della proprietà stessa (possibilità di vendita). Per quelle invece integrate fisicamente in complessi edilizi o di proprietà comunali in spazi pubblici, l'eventuale salvaguardia viene conferita in relazione al complesso edilizio stesso (es. la fontana lapidea del complesso dell'Oratorio di S.to Stefano, già tutelato a livello cantonale o l'Autorilievo in bronzo "Composizione dinamica" sulla facciata delle palestre comunali) o assegnata in quanto, oltre al valore intrinseco dell'opera, qualificante lo spazio pubblico.

I beni mobili proposti da tutelare a livello locale sono 22.

9.6 Perimetri di interesse archeologico

Il PR di Chiasso in vigore non prevede perimetri di interesse archeologico.

Nell'ambito dell'esame preliminare dipartimentale della presente variante di PR, a seguito di accertamenti cartografici e bibliografici, su indicazione del Servizio archeologia dell'UBC, è segnalata la necessità di istituire i seguenti nuovi perimetri:

- Perimetro di interesse archeologico "Chiesa di S.to Stefano" (n° scheda SIBC PIA1052)
- Perimetro di interesse archeologico "Chiesa di S. Vitale e Curt di Stai" (n° scheda SIBC PIA1053)
- Perimetro di interesse archeologico "Vigna Morbiasco" (n° scheda SIBC PIA1054)

Questi perimetri sono riportati negli elaborati grafici del PR e nella disciplina delle NAPR (cfr. Annesso II). Le motivazioni all'istituzione dei perimetri di interesse archeologico sono riportate nel testo dell'esame preliminare dipartimentale (cfr. Allegato B, cap. 4.8).

9.7 Cinema Teatro di Chiasso

Anche a seguito delle osservazioni ricevute nell'ambito della pubblicazione per informazione e partecipazione, il Municipio insiste con la proposta di tutelare il Cinema Teatro di Chiasso quale bene culturale di livello cantonale, in considerazione del riconosciuto valore architettonico, storico e culturale dell'edificio, rappresentativo di una stagione storica e architettonica, e unico esempio nel contesto cantonale e nazionale.

Una tutela limitata alla realtà locale appare del tutto inappropriata e si ritiene che l'aggiunta della terrazza, apportata nel corso degli interventi di ristrutturazione (1999-2001), per il suo adeguamento alle normative tecniche e di sicurezza vigenti, non possano essere prese da pretesto per escludere il bene dalla tutela cantonale, in quanto non ne compromettono l'integrità e l'unicità, considerando l'importante e rigoroso lavoro di restauro dell'apparato decorativo e dello stabile mantenuto nel suo stato originale.

È stato quindi allestito un dossier tecnico-scientifico sul valore del patrimonio culturale del Cinema Teatro a riprova della proposta, sostenuto dal parere di un esperto critico e storico di architettura, anche cinematografica, (cfr. Annesso IV).

In questo contesto, il Municipio ritiene di portare validi argomenti a sostegno di questo livello di tutela ed auspica che il Consiglio di Stato la possa condividere.

Vale la pena segnalare che una eventuale decisione del Consiglio comunale a favore del vincolo cantonale come bene culturale del Cinema Teatro potrebbe essere contestata a livello di competenza, visto che un Comune non ha la facoltà di determinare un vincolo di bene culturale di interesse cantonale, ma questa è la sola possibilità per, se fosse necessario, portare in giudizio la decisione.

10. Implicazioni finanziarie della messa sotto tutela

Riguardo ai costi derivanti dalla tutela degli edifici meritevoli di conservazione, al momento la Legge sulla protezione dei beni culturali LBC non prescrive un obbligo del Comune di partecipazione ai costi in caso di interventi di conservazione sui beni culturali locali (BCL). Nel caso dei beni culturali cantonali (BCC), il Comune è invece chiamato a partecipare in proporzione alle sue capacità finanziarie, in aggiunta al contributo dovuto dal Cantone.

La modifica della LBC in corso d'esame in Gran Consiglio, prevede – nella proposta governativa - l'obbligo di un sostegno finanziario ai privati da parte dei Comuni, unitamente al Cantone, pure per i beni d'interesse locale.

La questione è ancora aperta e dibattuta; le relative implicazioni concrete non sono ancora state chiarite.

Al momento dell'entrata in vigore della nuova legge, questi aspetti potranno essere chiariti e si potranno formulare delle ipotesi sulle implicazioni finanziarie derivanti dall'istituzione dei vincoli a carattere conservativo oggetto del presente messaggio.

I possibili oneri finanziari sono in tutti i casi da considerare sul lungo periodo alla luce dell'iter approvativo della LBC, tutt'altro che concluso, delle procedure d'approvazione del presente messaggio e delle successive formalità da espletare da parte dei privati.

11. Prosecuzione della procedura

Questa variante ha seguito l'iter procedurale previsto dalla LST e RLST e viene quindi sottoposta al Legislativo per l'adozione di sua competenza; successivamente verrà pubblicata e, trascorsi i termini di ricorso, trasmessa al Consiglio di Stato per l'approvazione di sua competenza.

Restando a vostra disposizione per ulteriori ragguagli, che riterrete utili e necessari, vi invitiamo a voler

risolvere:

1. È ADOTTATA LA VARIANTE DI PR IN RELAZIONE AL CENSIMENTO DEI BENI CULTURALI, COMPRENDENTE: -----
 - 1.1 LO STRALCIO DEI VIGENTI ARTICOLI 30 e 30 BIS DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PR, PARTE PRIMA; -----
 - 1.2 I NUOVI ARTICOLI 30; 30 BIS e 30 TER DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PR, PARTE PRIMA; -----
 - 1.3 IL RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE -----
2. GLI ATTI DELLA VARIANTE SONO ADOTTATI NEL LORO COMPLESSO. I PIANI SONO ADOTTATI IN FORMA DI GEODATI AI SENSI DELLA LST (ART.7) E CARICATI SUL PORTALE CANTONALE DI PUBBLICAZIONE AL SEGUENTE INDIRIZZO:
<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=bc-chiasso&idOggettoVariante=ch17zd71021100000&idPubblicazione=1> -----
3. IL MUNICIPIO È AUTORIZZATO A COMPLETARE LE PROCEDURE D'APPROVAZIONE AI SENSI DEL PUNTO 11 DEL PRESENTE MESSAGGIO. -----

Vogliate gradire, egregio signor Presidente, gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali, l'espressione della nostra stima.

PER IL MUNICIPIO,
il Sindaco:

Bruno Arrigoni



il Segretario:

Umberto Balzaretti

Allegati: - art.30, art. 30 bis, art. 30 ter, Norme d'Attuazione del PR, parte prima
- art. 1 NA-PPZCC
- art. 1 NA-PPQS

I documenti citati sono ostensibili sul portale cantonale al seguente link di pubblicazione:

<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=bc-chiasso&idOggettoVariante=ch17zd71021100000&idPubblicazione=1>



MODIFICHE DELLE NORME DI ATTUAZIONE DI PR (NAPR),
DELLE NORME DI ATTUAZIONE PP-ZCC (NA-PPZCC) E PP-QS (NA-PPQS)

NAPR – Parte prima

Normativa vigente

Articoli stralciati

Art. 30 Edifici di valore storico-ambientale e bene d'interesse locale

Sul piano del paesaggio sono segnalati i seguenti edifici:

a) ~~con elementi di valore storico-ambientale, esterni ai nuclei e alla zona del centro cittadino:~~

~~– la chiesa di S.to Stefano (monumento iscritto d'importanza cantonale);~~

~~Sono concessi unicamente gli interventi che salvaguardino l'integrità di tale edificio o che comunque non ne ostacolino la vista.~~

~~Restano riservati i disposti della legislazione cantonale sulla protezione dei monumenti storici ed artistici.~~

b) ~~bene d'interesse locale:~~

~~– il Cinema Teatro (mappale 1'268 RFD Chiasso).~~

~~Sono concesse aggiunte o modifiche di carattere funzionale all'attuale edificio. I parametri edificatori sono definiti dall'art. 49 delle NAPR, parte prima.~~

~~– gli edifici principali ai mappali 536 e 306 RFD Chiasso, sezione Pedrinate, in località Lompetti~~

Art. 30 bis Tutela dei ritrovamenti archeologici

~~I contenuti archeologici del territorio comunale sono protetti in virtù del Decreto legislativo sulla tutela dei ritrovamenti archeologici del 26 gennaio 1942. Chiunque scavando nel proprio o nell'altrui terreno scoprisse oggetti archeologici, reliquie di tombe o di altre costruzioni antiche, deve sospendere lo scavo, provvedere perché nessuno manometta i ritrovamenti e darne immediata comunicazione al Municipio, alla Polizia cantonale o all'Ufficio cantonale dei monumenti storici del Dipartimento del Territorio.~~



Nuova normativa in variante

Art. 30 Beni culturali protetti

- 1) Sono beni culturali protetti di interesse cantonale ai sensi della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali (LBC):

BCC 1 Oratorio di Santo Stefano al Colle, fmn 144 RFD Chiasso-Pedrinata
(scheda n° BC 2322)

BCC 2 Scuola materna, fmn 733 RFD Chiasso (scheda BC n° 10430)

BCC 3 Cinema Teatro, fmn 1268 RFD Chiasso (scheda BC n° 2332)

- 2) Sono beni culturali protetti di interesse locale ai sensi della LBC gli oggetti elencati di seguito:

	Beni immobili Denominazione	fmn	Sez. RFD	Scheda BC n°
BCL 1	Masseria Stefanetti	306-536	Pedrinata	13528
BCL 2	Casa arcipretale	443	Chiasso	6506
BCL 3	Palazzo City	89	Chiasso	9107
BCL 4	M.a.x. Museo	1199	Chiasso	11797
BCL 5	Spazio Officina	1199	Chiasso	29856
BCL 6	Vecchia Manifattura tabacchi	605	Chiasso	008
BCL 7	Chiesa di S. Vitale	461	Chiasso	2325
BCL 8	Oratorio di Fatima	81	Chiasso	2330
BCL 9	Palazzo Liver	600	Chiasso	6990
BCL 10	Facciate lato est, sud, ovest e copertura del Centro Professionale Commerciale	2363	Chiasso	6991
BCL 11	Cappella cimiteriale e porticato	846	Chiasso	7368
BCL 12	Palazzo Züst & Bachmeier	112	Chiasso	9121
BCL 13	Palazzo Molteni	476	Chiasso	9123
BCL 14	Villa Sala	806	Chiasso	9126
BCL 15	Palazzo Molteni	77	Chiasso	9128
BCL 16	Nuovo palazzo Lovati	1316	Chiasso	9129
BCL 17	Palazzo Lovati	663	Chiasso	9130
BCL 18	Casa Valli	661	Chiasso	9131
BCL 19	Palazzo Monn	617	Chiasso	9172
BCL 20	Facciata su Corso San Gottardo Palazzo Pedroli	611	Chiasso	9175
BCL 21	Albergo Touring	83	Chiasso	9177
BCL 22	Villa Albarelli e Marcionetti	597	Chiasso	11616
BCL 23	Villa Francesco Camponovo	840	Chiasso	11645
BCL 24	Complesso Villa Guigoz, con la piscina, il pozzo, l'accessorio e le facciate decorate degli edifici attigui ad essa relazionata	2077	Chiasso	11678
BCL 25	Villa Mariotta	29	Chiasso	23631
BCL 26	Edificio "Opera Bonomelli"	90	Chiasso	28630
BCL 27	Biblioteca ex Villa Ginella-Camponovo	729	Chiasso	29870
BCL 28	Chiesa di S. Croce	33	Pedrinata	2327
BCL 29	Edificio residenziale	25	Pedrinata	23646



	Beni mobili Denominazione	Autore	fmn	Sez. RFD	Scheda BC n°
BCLm1	<i>I Ginnasti</i>	<i>Ivo Soldini</i>	1199	Chiasso	59
BCLm2	<i>Io e Tu</i>	<i>K.L. Metzler</i>	1199	Chiasso	60
BCLm3	<i>Box</i>	<i>Paolo Bellini</i>	729	Chiasso	61
BCLm4	<i>Composizione Dinamica</i>	<i>Max Weiss</i>	733	Chiasso	62
BCLm5	<i>Gatto</i>	<i>Remo Rossi</i>	798	Chiasso	63
BCLm6	<i>Mosaico su parete (ex Branca)</i>	<i>Alain Rordorff</i>	130	Chiasso	64
BCLm7	<i>Stelo Col. Mario Martinoni</i>		54	Chiasso	65
BCLm8	<i>Scultura in Bronzo</i>	<i>Paolo Bellini</i>	10	Chiasso	66
BCLm9	<i>Busto Col. C. Bernasconi</i>		464	Chiasso	67
BCLm10	<i>Busto Giuseppe Soldini</i>		1165	Chiasso	68
BCLm11	<i>Figure Accerchiate</i>	<i>Selim Abdullah</i>	1268	Chiasso	69
BCLm12	<i>Torso</i>	<i>Selim Abdullah</i>	82	Chiasso	70
BCLm13	<i>L'Acrobata</i>	<i>Remo Rossi</i>	590	Chiasso	71
BCLm14	<i>Il Poeta, Il Tempo, La Terra, La Natura</i>	<i>Selim Abdullah</i>	2321	Chiasso	72
BCLm15	<i>Il Guscio</i>	<i>Robert Lienhard</i>	82	Chiasso	73
BCLm16	<i>Tempo in Citta</i>	<i>Selim Abdullah</i>	549	Chiasso	75
BCLm17	<i>Scultura (Crematorio)</i>	<i>Ivo Soldini</i>	846	Chiasso	76
BCLm18	<i>White Sail</i>	<i>Paolo Bellini</i>	1199	Chiasso	78
BCLm19	<i>Incontro</i>	<i>Ivo Soldini</i>	88	Chiasso	23651
BCLm20	<i>Tre T</i>	<i>Willi Max Huber</i>	1199	Chiasso	29857
BCLm21	<i>Fontana (Oratorio S. Stefano)</i>		144	Pedrate	23652
BCLm22	<i>Figura in Tensione</i>	<i>Ivo Soldini</i>	23	Pedrate	79

Per i beni mobili valgono in particolare gli art. 27 e 28 LBC.

- 3) Ove non diversamente specificato ai precedenti cpv. 1 e 2, la protezione del bene culturale immobile protetto si estende all'oggetto nel suo insieme, in tutte le sue parti e strutture interne ed esterne.
 - 4) I proprietari di beni culturali immobili protetti hanno l'obbligo di conservarli nella loro sostanza, provvedendo alla manutenzione regolare.
 - 5) Per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse cantonale valgono le disposizioni dell'art. 24 LBC, per gli interventi sui beni culturali immobili protetti d'interesse locale quelle dell'art. 25 LBC.
- Valgono inoltre le disposizioni di cui all'art. 8 e segg. della LBC e gli art. 6 e segg. del relativo Regolamento.
- 6) Nel Centro di Chiasso, gli edifici tutelati come BCC e BCL devono inoltre rispettare le norme di attuazione del Piano particolareggiato della Zona Centro cittadino (PP-ZCC).
 - 7) Il Municipio fa menzionare a Registro fondiario l'assoggettamento alla LBC dei beni culturali elencati al cpv. 1 e 2.



Art. 30bis *Perimetri di rispetto*

1) *A tutela dei seguenti beni culturali protetti di interesse cantonale sono istituiti e delimitati nel piano delle zone i seguenti perimetri di rispetto ai sensi dell'art. 22 cpv. 2 LBC :*

- *PRisp1 Perimetro di rispetto per i magazzini generali Punto Franco;*
- *PRisp2 Perimetro di rispetto per l'oratorio di S. Stefano al Colle;*
- *PRisp3 Perimetro di rispetto per la Scuola materna.*

2) *Entro i perimetri di rispetto non sono ammessi interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene culturale immobile protetto.*

Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno di detti perimetri di rispetto cantonali devono essere sottoposte per preavviso all'Ufficio cantonale dei beni culturali (UBC).

Art. 30ter *Perimetri di interesse archeologico e beni archeologici*

Perimetro di interesse archeologico

1) *Nel piano delle zone sono delimitati i seguenti perimetri di interesse archeologico, nei quali sono presenti o possono essere presenti contenuti archeologici immobili o mobili protetti o da proteggere ai sensi della LBC:*

- *PIA1 Perimetro di interesse archeologico "Chiesa di S. Stefano al Colle",*
- *PIA2 Perimetro d'interesse archeologico "Chiesa di S. Vitale e Curt di Stai",*
- *PIA3 Perimetro d'interesse archeologico "Vigna Morbiasco",*

2) *Le domande di costruzione, notifica o modifica del terreno aventi per oggetto fondi o parti di fondi ubicati all'interno del perimetro di interesse archeologico devono riportare negli appositi moduli l'indicazione "Perimetro di interesse archeologico". L'inizio dei lavori deve essere notificato preliminarmente per iscritto all'UBC.*

Beni archeologici

3) *Anche all'esterno del perimetro di interesse archeologico, chiunque scopra un bene archeologico è tenuto ad informarne immediatamente il Municipio o l'UBC. Se la scoperta avviene durante l'esecuzione di opere di costruzione, i lavori devono essere immediatamente sospesi.*



NA-PPZCC – Piano particolareggiato della zona del centro cittadino

Articolo vigente con integrazione sottolineata in corsivo

Art. 1 Base legale e legislazione applicabile

1. La base legale del Piano particolareggiato della zona del centro cittadino (in seguito PPZCC) è costituita dagli art. 54 e 55 della legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione (LALPT) del 23 maggio 1990.
2. Per la zona del centro cittadino (in seguito ZCC) vale in via principale il PPZCC e subordinatamente, in quanto applicabili le Norme di attuazione del PR (NAPR) parte I e parte III, in particolare gli art.30, 30bis e 30ter relativi ai beni culturali protetti, ai perimetri di rispetto e di interesse archeologico.

Restano riservate le disposizioni del diritto federale e cantonale.

NA-PPQS – Piano particolareggiato del Quartiere Soldini

Articolo vigente con integrazione sottolineata in corsivo

Art. 1 Base legale, comprensorio

1. La base legale del Piano Particolareggiato del Quartiere Soldini (in seguito PPQS) è costituita dagli art. 54 e 55 Legge cantonale di applicazione della legge federale (LALPT).
2. Il PPQS disciplina l'uso della parte di territorio comunale delimitata dal PR con tale denominazione.
3. In questo comparto vale in via principale il PPQS e subordinatamente, per quanto non specificato nel PPQS, le norme d'attuazione del PR, in particolare gli art.30, 30bis e 30ter relativi ai beni culturali protetti, ai perimetri di rispetto e di interesse archeologico; restano riservate le disposizioni del diritto federale e cantonale.

Airolo-Lugano, 25 marzo 2024