



## Messaggio municipale 20/2024

concernente

**l'adozione della variante di PR relativa al  
mapp. 147 RFD di Savosa**



Onorevole signor Presidente,  
Onorevoli signore e signori Consiglieri comunali,

attraverso il presente messaggio municipale il Municipio vi sottopone, per esame e approvazione, l'adozione della variante del Piano regolatore (PR) relativa al mapp. 147 RFD di Savosa (in seguito mapp. 147) in località Rovello.

Il rapporto di pianificazione datato 20 marzo – agg. 15 maggio 2024 e l'esame preliminare datato 24 giugno 2024 del Dipartimento del territorio riferiscono esaustivamente sulle vicende pianificatorie di tale mappale; il Municipio riprende soltanto le questioni essenziali, anche per sottolineare che lo stallo prodottosi nell'iter pianificatorio del 2019 ha finito per sollecitare l'approfondimento delle diverse soluzioni disponibili, al fine di trovare – e proporre al Consiglio comunale – quella più consona alla promozione delle qualità individuabili nel mappale oggetto di variante anche come testa d'approccio al nucleo di Rovello; ci riferiamo in particolare alla salvaguardia dei ruderi dell'antico oratorio di Santa Maria a Rovello.

#### 1. Stato nel PR vigente e variante di pianificazione adottata dal Consiglio comunale nel 2019

Il PR vigente è stato approvato dal Consiglio di Stato il 12 novembre 1997. Esso attribuisce l'intero fondo oggetto del presente messaggio municipale alla zona del nucleo tradizionale di Rovello, disciplinandolo con le disposizioni di cui all'art. 34 cpv. 6 lett. c) NAPR che concede *“la ricostruzione della cappella preesistente, o la ricostruzione per scopi diversi nel rispetto degli obiettivi di valorizzazione del nucleo”*.

Dal 1997 al 2019 non si sono concretizzate proposte dei proprietari atte a mettere in pratica la ristrutturazione del mappale. Nell'ambito delle varianti di PR del 2019, il Municipio ha perciò approfondito gli obiettivi di sistemazione del fondo: riassuntivamente, accolte le indicazioni del Dipartimento del territorio, il mapp. 147 è stato riconosciuto come bene culturale d'interesse locale retto dal seguente art. 41 ter (poi stralciato a seguito della sentenza del TRAM):

1. il mapp. 147, nel nucleo di Rovello, è segnalato quale bene archeologico, in quanto vi sono reperibili resti dell'antico oratorio di Santa Maria delle nevi, di cui alla scheda dell'UBC sibc 3100.
2. il mappale è vincolato come “spazio libero di valore ambientale” e, in quanto interno al perimetro d'interesse archeologico PIA 1, è sottoposto alle seguenti limitazioni d'intervento:
  - 2.1. le misure di conservazione e consolidamento dei ruderi non devono modificare la sostanza e l'aspetto architettonico esistenti, favorendo gli interventi di normale manutenzione (sfalcio regolare della vegetazione, consolidamenti puntuali); di norma, occorre ricorrere allo stesso materiale già presente sul posto, unitamente a malte adeguate a base di calce; questi interventi devono essere concordati e autorizzati dalle autorità cantonali.
  - 2.2. eventuali fasi di scavo, di rimozione del materiale e della vegetazione devono essere preliminarmente annunciate, accompagnate e sorvegliate dal servizio archeologia dell'ufficio dei beni culturali.

Il 3 giugno 2019 il Consiglio comunale ha approvato all'unanimità il messaggio municipale 6/2019 denominato “Varianti di Piano Regolatore (PR)” proponendo unicamente due emendamenti alle norme riguardanti le “Piantagioni d'interesse paesaggistico” e i “Depositi per rifiuti domestici”. Le varianti di PR sono perciò state adottate all'unanimità. Tuttavia, il 5 luglio 2019 l'Avv. Giuseppe Aostalli-Adamini, per sé e per i comproprietari del mapp. 147, ha presentato ricorso al Consiglio di Stato chiedendo sostanzialmente che la risoluzione del legislativo venisse annullata in quanto non sarebbe stato informato a sufficienza.



Il Consiglio di Stato ha respinto il ricorso, che, invece il TRAM ha accolto con sentenza del 16 agosto 2021 per un vizio di forma. Tenendo a disposizione del Consiglio comunale il testo completo della sentenza TRAM, ne estrapoliamo anzitutto una prima affermazione favorevole a Municipio e Consiglio comunale:

- *Alla luce di questa considerazione si può ritenere che, tutto sommato, il Legislativo abbia adottato consapevolmente il vincolo, sulla base di informazioni sufficienti.*

e una seconda che, invece, indica che il Municipio avrebbe dovuto esplicitare chiaramente l'ammontare di un'eventuale espropriazione formale:

- *In definitiva, la questione degli (eventuali) oneri derivanti dal vincolo di inedificabilità non è stata minimamente trattata.*

La sentenza del TRAM conclude evidenziando:

- *In definitiva, il gravame, in quanto ricevibile, deve essere accolto e la decisione impugnata annullata, al pari della risoluzione del consiglio comunale nella misura in cui adotta l'art. 41ter NAPR, da essa tutelata (sottolineatura nostra).*

Visto che il TRAM ha ristretto la sua conclusione al solo art. 41 ter delle NAPR – concernente il mapp. 147:

- *il Municipio ha potuto dare seguito alla procedura di pubblicazione e approvazione del complesso delle varianti di PR, provvedendo però a stralciare quanto concerne il mapp. 147 che di conseguenza continua a essere regolato dal PR 1997.*

## 2. Procedura edilizia in corso

Nel 2019 i proprietari del mapp. 147, non appena saputo delle intenzioni del Municipio di porre un vincolo pianificatorio a tutela di quanto resta dell'antico oratorio di Santa Maria a Rovello, hanno inoltrato una domanda di costruzione per l'edificazione di una casa d'abitazione che a tutti gli effetti andrebbe a pregiudicare la conservazione dei resti dell'antico oratorio; in seguito, hanno chiesto l'autorizzazione ad abbattere quanto rimane dei muri dell'antica abside.

Avvalendosi dei disposti dalla Legge sullo sviluppo territoriale il Municipio è finora riuscito a sospendere le procedure edilizie. In attesa dell'approvazione della presente variante, il Consiglio di Stato con una misura provvisoria ha prorogato il termine di riattivazione delle procedure edilizie fino al 31 marzo 2025. Senza l'approvazione della presente variante il Municipio non avrà pertanto le basi legali necessarie per garantire la conservazione dei resti dell'antico oratorio.

## 3. Nuova pianificazione del mapp. 147, proposta di variante maggio 2024, informazione pubblica

Le diverse fasi dello studio, l'informazione alla popolazione e ai più diretti interessati, i contatti con l'Autorità cantonale – fino a giungere, in particolare, ai pareri espressi dal Dipartimento del territorio nell'esame preliminare del 24 giugno 2024 – sono ampiamente illustrati nel rapporto di pianificazione elaborato dal pianificatore. Benché questo rapporto sia di esclusiva competenza e responsabilità del pianificatore – sottoposto al Legislativo a titolo indicativo nella procedura di adozione del PR – il Municipio conferma di condividerne il contenuto e rimanda dunque ad esso per l'informazione riguardante tutto l'iter pianificatorio.

Da parte sua, il Municipio può dunque limitarsi a trattare gli argomenti più importanti come segue.



### Ricerca di collaborazione con i proprietari

Il Municipio, in particolare per il tramite del Sindaco e del Capo tecnico UTC, ha avantutto verificato la disponibilità dei privati a sistemare il sedime, alfine di realizzare quanto preconizzato, segnatamente:

- progettando un'eventuale edificazione coerente con tale approfondimento, privata o pubblica;
- valutando con l'Ufficio dei beni culturali eventuali opzioni di fruizione pubblica del sedime;
- osservando, per quanto possibile, la proporzionalità dei costi – privati e/o pubblici – con i vantaggi, pure privati e/o pubblici.

I proprietari non si sono purtroppo dimostrati interessati a procedere in tal senso: nel verbale della seduta municipale del 10 ottobre 2023 il Municipio ha preso atto che *"il tentativo di dialogo con i proprietari è decaduto con la risposta dell'avv. [...] il quale ha comunicato che non intende indire alcun incontro prima che le decisioni sui ricorsi da lui inoltrati non verranno evasi"*.

### Decisione municipale di procedere a una nuova variante pianificatoria per il mapp. 147 e incarico al pianificatore

In data 20 settembre 2022 il Municipio ha emanato una risoluzione in cui ha formalmente avviato la procedura di istituzione della protezione per i ruderi dell'antico oratorio di Santa Maria a Rovello – aggiornando l'art. 29 NAPR attualmente in vigore con l'aggiunta del BCL 25 – attraverso la decisione di assegnare un mandato per l'allestimento della relativa variante pianificatoria. Conseguentemente, in data 21 settembre 2022, l'Esecutivo ha assegnato al proprio pianificatore, tramite lettera, un mandato per l'allestimento di una variante pianificatoria concernente il mapp. 147 volta a salvaguardare i ruderi dell'antico oratorio di Santa Maria a Rovello, esaminando in particolare i tre seguenti scenari pianificatori:

- **variante 1 – lasciare lo status quo**  
Presenterebbe il vantaggio per il Comune di non dover acquisire la proprietà privata. Ciò renderebbe però difficile la concretizzazione degli obiettivi di valorizzazione culturale e di fruizione pubblica del fondo perseguiti dall'Autorità locale.
- **variante 2 – vincolare il mapp. 147 a Spazio libero di valore ambientate**  
Questa variante presenterebbe l'unico vantaggio di non dover acquisire la proprietà privata. La stessa sarebbe però privata del diritto di edificabilità e, pertanto, dovrebbe essere concessa un'indennità per espropriazione materiale. Anche in questo caso sarebbe difficile attuare degli obiettivi di valorizzazione culturale e di fruizione pubblica del fondo perseguiti dall'Autorità locale.
- **variante 3 – vincolare il mapp. 147 a Edifici e Attrezzature pubbliche AP-EP**  
Questa variante sarebbe l'unica in grado di regolare i diritti di proprietà dei privati permettendo nel contempo la realizzazione degli obiettivi di valorizzazione culturale e di fruizione pubblica del fondo perseguiti dall'Autorità locale. I diritti della proprietà privata sarebbero da compensare con un'indennità d'espropriazione.

### Scenario pianificatorio scelto dal Municipio

In data 10 ottobre 2023 il Municipio ha scelto di procedere all'elaborazione di una variante di PR basata sulla variante 3 sopra descritta, nella misura in cui sarebbe la più garante in ordine alla concretizzazione degli obiettivi di valorizzazione culturale e di fruizione pubblica del sedime perseguiti dall'Autorità locale.



### Obiettivi della variante di PR e basi di valutazione culturale del mapp. 147

La variante di PR è atta a porre le basi di ordine pianificatorio per la concretizzazione della variante 3 di cui sopra, scelta dal Municipio con lo scopo di concretizzare gli obiettivi di tutela dei ruderi dell'antico oratorio di Santa Maria a Rovello, rispettivamente di fruibilità pubblica dell'intero sedime. Si indicano le seguenti basi di valutazione:

- a) scheda del Servizio cantonale inventari Beni culturali (SIBC) A31000 trasmessa al Municipio da parte dell'UBC il 20 gennaio 2022. Il contenuto è riportato in maniera estesa nel RP al quale si rinvia.
- b) *scheda del Comune per il mapp. 147.*

Il Municipio, analogamente a quanto già fatto per tutti gli altri beni culturali considerati per una tutela LBC (cfr. *varianti puntuali al PR* adottate dal Consiglio comunale in data 6 giugno 2019) ha proceduto anche per i ruderi dell'antico oratorio di Santa Maria a Rovello al mapp. 147 a riferirsi alla griglia di criteri di valutazione seguente:

Fattori da considerare		Valori guida	
a.	l'esigenza di valorizzazione del paesaggio	da 1 a 10	
b.	il rispetto di spazi e oggetti adiacenti	da 1 a 10	
c.	il valore culturale, storico e/o architettonico dei luoghi e degli oggetti	da 1 a 10	
d.	l'importanza del recupero di questi valori, per gli oggetti specifici e per le loro adiacenze	da 1 a 10	
e.	l'aumento del grado di efficienza degli oggetti dopo gli interventi	da 0 a 5	
f.	il grado di difficoltà degli interventi		da -5 a -1
g.	Il peso dei costi in rapporto ai valori		da -10 a -1

In particolare, per quanto riguarda il mapp. 147 la valutazione (indicativa) del Municipio è giunta alle seguenti conclusioni:

Valori guida attribuiti									Commenti – conclusioni
a	b	c	d	e	Totale +	f	g	TOTALE	
4	5	9	6	?	24	-3	-5	16	<p>I ruderi dell'oratorio di Santa Maria di Rovello sono da considerare beni archeologici. Queste vestigia costituiscono infatti l'ultima testimonianza dell'edificio di culto di epoca rinascimentale, come attestano le murature conservatesi in alzata, oltre alla sacrestia. Si tratta di un'importante testimonianza per la storia del Comune di Savosa.</p> <p>Includere nei BCL: <b>BCL 25.</b></p> <p>NORMA SPECIFICA: l'obiettivo principale degli interventi deve essere quello di preservare il manufatto nel suo aspetto attuale nel rispetto della sostanza architettonica e archeologica. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>le misure di conservazione e consolidamento dei ruderi non devono modificare la sostanza e l'aspetto architettonico esistenti, favorendo gli interventi di normale manutenzione (sfalcio regolare della vegetazione; consolidamenti puntuali);</li> <li>di norma, occorre ricorrere allo stesso materiale già presente sul posto, unitamente a malte adeguate a base di calce;</li> <li>eventuali fasi di scavo, di rimozione del materiale e della vegetazione devono essere preliminarmente annunciate, accompagnate e sorvegliate dal servizio archeologia dell'Ufficio dei beni culturali.</li> </ul>

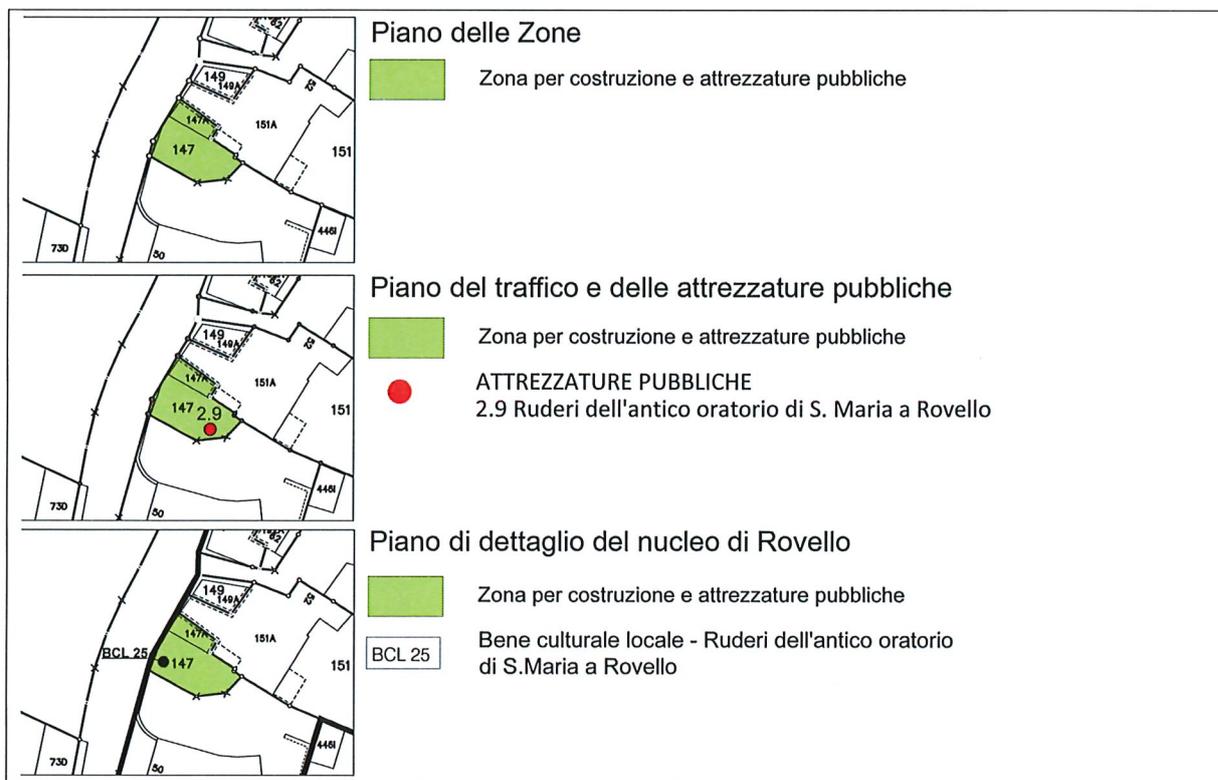


### Istituzione del vincolo di attrezzatura di interesse pubblico

Conseguentemente alla variante 3 scelta dal Municipio l'intero fondo è attribuito alla *Zona AP-EP attrezzature e edifici pubblici* così da vincolare nella pianificazione locale le premesse per concretizzare gli obiettivi di fruibilità pubblica del sedime nel rispetto delle preesistenze tutelate. In particolare, le nuove disposizioni d'uso del suolo, oltre agli interventi di manutenzione, restauro e valorizzazione dei ruderi, permetteranno di attuare i necessari interventi di adeguamento alle nuove esigenze di fruibilità pubblica e di valorizzazione del sedime compatibilmente con la tutela della sostanza monumentale presente, rispettivamente di regolare manutenzione.

Modifiche agli atti di PR – costi a carico del Comune, compreso onere di acquisizione del sedime  
La variante comporta le seguenti modifiche agli atti di PR:

- a) Ai piani delle zone, del traffico e attrezzature pubbliche e del nucleo di Rovello come all'estratto planimetrico riportato qui di seguito:



- b) Alle NAPR:

- aggiunta all'art. 29 - Beni culturali  
*BCL 25 RUDERI DELL'ANTICO ORATORIO DI S. MARIA A ROVELLO, MAPP. 147;  
N. SCHEDA SIBC 31000: MANUTENZIONE, RESTAURO E VALORIZZAZIONE.*
- aggiunta all'art. 45 - Zona AP-EP attrezzature e costruzioni di interesse pubblico  
*2.9 Ruderi dell'antico oratorio di S. Maria a Rovello mapp. 147.  
I ruderi sono beni culturali di interesse locale protetti ai sensi della LBC, di conseguenza qualsiasi intervento che interessa il sedime soggiace al rispetto degli artt. 25 LBC, 20 RBC e 29 NAPR. Oltre agli interventi di manutenzione, restauro e valorizzazione dei ruderi, sono*



*ammessi interventi di manutenzione e adeguamento alle esigenze di fruibilità pubblica delle restanti componenti del fondo, compatibilmente con la tutela della sostanza monumentale presente.*

- stralcio dell'art. 34 cpv. 6 lett. c) - Zona del nucleo tradizionale Nt  
*Mappale n. 147 b*  
*Sul mappale è ammessa la ricostruzione della cappella preesistente, o la ricostruzione per scopi diversi nel rispetto degli obiettivi di valorizzazione del nucleo.*

#### Acquisizione del sedime

Si rende necessaria l'acquisizione dell'intero mapp. 147 grazie alla quale la ristrutturazione dell'oggetto potrà essere condotta con la chiarezza degli intendimenti culturali e di fruizione d'interesse pubblico.

#### Costi a carico del Comune per il consolidamento della pianificazione

Il Municipio ha fatto esperire una stima peritale per valutare il costo dell'acquisizione del sedime, nelle sue condizioni attuali. Oltre a ciò, i costi necessari per consentire l'accesso e la fruizione pubblica della proprietà sono stati valutati sommariamente e riassunti nella tabella sottostante:

	Opere	Costi preventivati (in CHF)
1	acquisizione sedime, secondo stima peritale in possesso del Municipio	50'000.00
2	pulizia sommaria del terreno: 20 ore lavoro a CHF 40.00 più eliminazione	1'000.00
3	recinzione dell'area lungo i confini privati	1'000.00
4	sistemazione muro su strada, con formazione di accesso pedonale; a corpo	4'000.00
5	consolidamento per sicurezza rudere esistente; a corpo	6'000.00
6	sistemazione del sedime nudo, con formazione prato; a corpo	8'000.00
	TOTALE	70'000.00

#### Informazione e contatti con la popolazione e con le Autorità

Si sono tenuti regolarmente secondo le prescrizioni di legge. In particolare, seguendo le prescrizioni della Legge sviluppo territoriale (artt. 4, 5 e 26) e del relativo Regolamento (artt. 6, 7 e 35) la popolazione è stata informata con la messa a disposizione dei documenti di variante presso gli uffici comunali e sul sito internet del Comune dal 28 ottobre 2024 al 26 novembre 2024. Facciamo presente che il Messaggio municipale in oggetto tiene già conto della contrarietà dei proprietari interessati all'introduzione di qualsiasi vincolo di pubblica utilità che possa gravare il loro fondo; ne è una prova il ricorso al TCA alla variante di PR del 2019, le procedure edilizie intraprese e, come già riferito, l'avversione a qualsiasi dialogo con il Municipio. Eventuali osservazioni alla presente variante verranno messe a disposizione dei Consiglieri comunali prima della seduta ordinaria con il relativo preavviso del Municipio.

#### 4. Conclusioni

Fatte queste considerazioni il Municipio resta a disposizione per ulteriori informazioni e invita il Lodevole Consiglio comunale a voler



risolvere:

1. È adottata la variante di PR del mapp. 147 RFD di Savosa datata 15 maggio 2024, segnatamente sono adottati i geodati e le norme disponibili sul portale cantonale di pubblicazione al seguente link:  
<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=R0-147&idOggettoVariante=ch087m6c032100000&idPubblicazione=1>  
In particolare, i seguenti piani settoriali:
  - delle zone
  - del paesaggio
  - delle attrezzature e costruzioni d'interesse pubblico
  - di dettaglio del nucleo di Rovello
2. È adottato il rapporto di pianificazione datato 20 marzo – agg. 15 maggio 2024.
3. Sono approvate le modifiche agli artt. 29 e 45 delle NAPR in vigore (corrispondenti ai citati artt. 41 e 57 delle NAPR in attesa di approvazione).
4. È stralciato l'art. 34 cpv. 6 lett. c) delle NAPR in vigore.
5. È adottata la variante nel suo complesso.

Con i migliori ossequi.

Il Sindaco  
Raffaele Schärer

Per il Municipio



Il Segretario  
Alessandro Bianchi

Allegati:

- rapporto di pianificazione datato 20 marzo – agg. 15 maggio 2024;
- esame preliminare del 24 giugno 2024.

Per esame e rapporto:

Commissione della legislazione  
Commissione della gestione  
Commissione edilizia e opere pubbliche