



Chiasso, 25 novembre 2020

Ris. mun. 1499 / 24 novembre 2020

Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (58) 122 48 20
Fax +41 (58) 122 48 49
municipio@chiasso.ch

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 17 / 2020 -----
SUL RAPPORTO DI MAGGIORANZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA ALLA
MOZIONE DEI CONS. COM. A. BOSCHETTI, D. MARANESI, D. DE DONATIS, F.
BERNASCONI BEDULLI, Y. BEDULLI E M. LANCIANESI "PER L'ACQUISTO
DEI FONDI A MAPPALE N. 105, 106 E 446 RFD CHIASSO, SEZIONE DI PEDRI-
NATE, LOCALITA' SESEGLIO" -----

Al lodevole
CONSIGLIO COMUNALE
6830 C h i a s s o

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

L'Esecutivo, fatta riserva di un rapporto di minoranza, ha preso atto del rapporto di maggioranza della Commissione edilizia, la quale si allinea con il preavviso negativo del Municipio, con cui veniva respinta la mozione suindicata, sulla scorta delle seguenti motivazioni.

L'area interessata dalla mozione è situata in zona periferica, a confine con una zona sportiva che risulta separata dall'ampia area boschiva/ricreativa del Penz da una strada comunale.

Ai margini dell'area sportiva è stata realizzata un'ampia area di svago arricchita da un parco giochi.

La proposta dei mozionanti di realizzare un'ulteriore area di svago a favore della popolazione non appare necessaria, considerato il contesto in cui si inserisce l'area, costellata dalla presenza di infrastrutture a carattere ricreativo, inserite nel bosco del Penz e nella limitrofa area sportiva.

Il Penz costituisce un'area verde di vaste proporzioni.

Il MM n. 9/2020 sulla variante di Piano Regolatore per inserire i mappali menzionati in Zona Attrezzature Sportive Private (ZASP), risulta complementare all'attuale situazione.

Il Municipio, alla luce delle considerazioni esposte, invita quindi a voler

risolvere:

LA MOZIONE DEI CONS. COM. A. BOSCHETTI, D. MARANESI, D. DE DONATIS, F. BERNASCONI BEDULLI, Y. BEDULLI E M. LANCIANESI "PER L'ACQUISTO DEI FONDI A MAPPALE N. 105, 106 E 446 RFD CHIASSO, SEZIONE DI PEDRI-NATE, LOCALITA' SESEGLIO", È RESPINTA. -----

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

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco:

il Segretario:

Bruno Arrigoni*



* Umberto Balzaretti

Allegati: - rapporto di maggioranza Commissione Edilizia
- preavviso del Municipio
- mozione

COMMISSIONE EDILIZIA

RAPPORTO DI MAGGIORANZA SUL PREAVVISO MUNICIPALE ALLA MOZIONE DEI CONSIGLIERI COMUNALI A. BOSCHETTI, D. MARANESI, D. DE DONATIS, F. BERNASCONI BEDULLI, Y. BEDULLI E M. LANCIANESI "PER L'ACQUISTO DEI FONDI A MAPPALE N. 105, 106 E 446 RFD CHIASSO, SEZIONE PEDRINATE, LOCALITÀ SESEGLIO"

Chiasso, 17 novembre 2020

Egregio signor Presidente,
Gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali,

La Commissione Edilizia, nel corso della sua riunione del 17 novembre 2020, ha esaminato il preavviso municipale sulla mozione dei Consiglieri comunali A. Boschetti, D. Maranesi, D. de Donatis, F. Bernasconi Bedulli, Y. Bedulli e M. Lancianesi "per l'acquisto dei fondi a mappale n. 105, 106 e 446 RFD Chiasso, sezione Pedrinata, località Seseoglio".

Si è proceduto all'ascolto delle motivazioni da parte di uno dei mozionanti, signora Antonia Boschetti.

Dopo esame delle considerazioni contenute nel preavviso municipale, in cui si osserva:

- che l'area interessata dalla mozione è situata in zona periferica, a confine con una zona sportiva che risulta separata dall'ampia area boschiva/ricreativa del Penz da una strada comunale,
- che ai margini dell'area sportiva è stata realizzata un'ampia area di svago arricchita da un parco giochi,
- che la proposta dei mozionanti di realizzare un'ulteriore area di svago a favore della popolazione, non appare necessaria considerato il contesto in cui s'inserisce l'area, costellata dalla presenza di infrastrutture a carattere ricreativo inserite nel bosco del Penz e nella limitrofa area sportiva,
- che già lo stesso Penz costituisce un'area verde di vaste proporzioni,

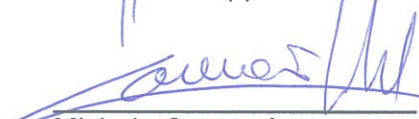
considerato pure il MM n. 9/2020 accompagnante la variante di PR per l'inserimento dei mappali in esame n.ri 105, 106 e 446 (e mapp. 156 parziale – già di proprietà comunale) in Zona per attrezzature sportive private (ZASP), destinazione a carattere sportivo-ricreativo che s'intende conferire a questa area, risultando complementare all'attuale situazione,

la Commissione Edilizia si allinea con il preavviso negativo del Municipio e respinge quindi la mozione.

Con la massima stima.


Carlo Coen, presidente


Fabrizio Chiappini


Michele Cannavò


Maurizio Trecchi


Mariano Musso


Mirco Castoldi



Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (58) 122 48 20
Fax +41 (58) 122 48 49
municipio@chiasso.ch

PREAVVISO DEL MUNICIPIO DI CHIASSO ALLA MOZIONE DEI CONSIGLIERI COMUNALI A. BOSCHETTI, D. MARANESI, D. DE DONATIS, F. BERNASCONI BEDULLI, Y. BEDULLI E M. LANCIANESI "PER L'ACQUISTO DEI FONDI A MAPPALE N. 105, 106 E 446 RFD CHIASSO, SEZIONE PEDRINATE, LOCALITÀ SESEGLIO" -----

Al lodevole
CONSIGLIO COMUNALE
6830 C h i a s s o

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

Premessa

A gennaio 2019, il Municipio ha discusso con i Capigruppo dei partiti politici la possibilità di avviare una variante riduttiva di PR rispetto a quella presentata nel 2013 sui fondi 105, 106, 446 e 156 (parziale) RFD Chiasso, sezione Pedrinate, località Seseglio. L'esito dell'incontro era stato sostanzialmente positivo.

A febbraio 2020, il Municipio ha presentato i contenuti della variante di PR in oggetto, nell'ambito di un incontro tenutosi alla presenza di un delegato per ciascuno dei Gruppi politici rappresentati in Consiglio comunale, unitamente a tutti i membri della Commissione comunale PR. Dall'incontro è scaturita la richiesta, rivolta ai rappresentanti politici e alla Commissione PR, di comunicare le prese di posizione sul progetto di variante, onde proseguire con il relativo iter procedurale.

I preavvisi pervenuti da parte dei Gruppi politici possono essere così riassunti: PLR: d'accordo; US e I Verdi: non hanno ragioni ostative di massima (ciò non toglie che il singolo non si ritenga vincolato dalla posizione del Gruppo, come indicato dai medesimi mozionanti durante la seduta di Consiglio comunale del 30 giugno 2020); Lega: favorevole; PPD: favorevole, pur con alcune perplessità di alcuni membri; Commissione PR: maggioranza favorevole. Sulla scorta di queste prese di posizione, il Municipio ha deciso di proseguire con l'iter procedurale e parallelamente al presente preavviso, ha emanato il messaggio municipale sulla variante ridimensionata di PR.

Istoriatò

I fondi ai mappali 105, 106 e 446 RFD Chiasso, sezione Pedrinate, località Seseglio, mediante decisione del Consiglio comunale del 9 dicembre 1986, nel contesto dell'adozione del Piano Regolatore di Chiasso, erano stati inseriti in zona senza destinazione specifica. Contro questo azzonamento, gli allora proprietari avevano interposto ricorso.



Il mappale 156 è di proprietà del Comune di Chiasso, ed è inserito nel PR in “zona attrezzature d’interesse pubblico di proprietà comunale – AP”. La variante riguarda solo marginalmente questo fondo.

Il Consiglio di Stato, nella decisione di approvazione del Piano Regolatore di Chiasso, di data 10 agosto 1988, pur respingendo il ricorso citato, aveva invitato il Municipio a voler studiare una variante di PR relativa ai fondi di proprietà dei ricorrenti, che considerasse una rivalutazione dell’assetto formale e ambientale di quel contesto territoriale.

Il comparto oggetto di variante è stato quindi modificato una prima volta nel 1993, con l’approvazione del Consiglio di Stato, mediante la creazione della Zona per Attrezzature Sportive Private (ZASP); l’allora Tribunale della Pianificazione Territoriale (TPT) in data 24 gennaio 1997 respinse il ricorso interposto dai proprietari dei fondi, che avevano chiesto, in alternativa, un azzonamento quale zona artigianale-industriale o subordinata quale zona residenziale RE3.

Successivamente, in data 19 giugno 2013, il Consiglio comunale ha adottato una variante di PR, modificando la Zona da Attrezzature Sportive Private – ZASP, in Zona Speciale Sportiva Turistica - ZSST.

Questa variante è stata oggetto di referendum, accolto dalla maggioranza dei cittadini il 24 novembre 2013 con 1'193 voti contro 854 voti.

Quindi i mappali 105, 106 e 446 RFD Chiasso, sezione Pedrinate, località Seseglio, sono rimasti inseriti in Zona Attrezzature Sportive Private – ZASP.

Dal 2010 è stata accertata la necessità di una bonifica del terreno, da effettuare in caso di una qualsiasi edificazione.

In base all’Ordinanza federale sui siti inquinati (Ositi), il sedime è qualificato quale sito inquinato da sorvegliare.

Il pericolo latente che in un futuro le sostanze riscontrate nel terreno potrebbero movimentarsi e finire nella falda o nel Faloppia, non può essere considerato solo ipotetico.

La Sezione per la Protezione dell’Aria, dell’Acqua e del Suolo (SPAAS) ha chiesto al Municipio in data 14 ottobre 2016 di procedere all’asportazione dei rifiuti dal fondo, come la legislazione in materia di rifiuti prescrive.

Senonché al Municipio è parso che giusta la normativa vigente i rifiuti siano una cosa e la contaminazione del fondo non sia esattamente il medesimo concetto, per cui ha richiesto un parere legale.

In altre parole l’Esecutivo ha maturato la convinzione che la liceità del procedimento richiesto dal Cantone è tutt’altro che scontata e la questione è tutt’altro che di poco conto, poiché occorre chiarire le responsabilità di quanto avvenuto (se perturbatore per causa o per situazione e chi abbia avuto questo ruolo), poiché alla posizione sono connessi elevati costi di smaltimento.

Infatti, la situazione riguardante lo stato d’inquinamento dei terreni in disamina è in sintesi il seguente: i primi 50 cm del terreno vanno smaltiti in discarica reattore; la maggior parte dello strato di terreno, dai 50 cm ai 100 cm, va smaltita in una discarica di inerti e una parte residuale di detto strato ancora in discarica reattore.

Indipendentemente dalle modalità, sussiste comunque anche un chiaro interesse pubblico ad affrontare e risolvere una volta per tutte la questione legata alla contaminazione dei fondi in disamina.



Attuale zona di PR

I fondi in oggetto sono situati in zona attrezzature sportive private ZASP e sono quindi posti in zona edificabile. Per modificare la destinazione d'uso occorre attivare una variante di PR.

Nuovo assetto pianificatorio

La modifica che si propone di apportare al PR è un circoscritto ampliamento delle destinazioni ammesse, nel senso di considerare non solo come finora "impianti sportivi di tipo complementare rispetto a quelli realizzati e previsti nel vicino centro sportivo comunale", bensì in termini generali "infrastrutture di carattere sportivo e/o turistico-ricreativo, anche aventi carattere multifunzionale con i servizi ivi connessi".

Significa che accanto alla sola "buvette" oggi ammessa, possono affiancarsi altre offerte di servizi (ristorazione, cura, benessere ecc.) purché le stesse siano in stretta correlazione con l'offerta turistico-sportiva realizzata. Nelle norme si esplicita inoltre che non sono ammessi alberghi e strutture ricettive simili.

L'articolo 44bis delle Norme di attuazione del PR, parte prima, è strutturato in maniera tale che la realizzazione di un centro benessere costituisce una possibilità realizzativa, ma non un obbligo. Altri tipi di infrastrutture a carattere sportivo e/o turistico-ricreativo potranno essere concretizzate.

Nel merito

L'area interessata alla mozione è situata in zona periferica, a confine con una zona sportiva che risulta separata dall'ampia area boschiva/ricreativa del Penz da una strada comunale. La zona edificabile di località Campagna è confinante con un'area agricola (verde).

Ai margini dell'area sportiva è stata realizzata un'ampia area di svago arricchita da un parco giochi.

La proposta dei mozionanti di realizzare un'ulteriore area di svago a favore della popolazione, appare ridondante per rapporto al contesto suburbano in cui s'inserisce l'area, costellata dalla presenza di numerose ed ampie infrastrutture a carattere ricreativo inserite nel bosco del Penz e nella limitrofa area sportiva. Ma già lo stesso Penz costituisce un'area verde di vaste proporzioni che non abbisogna di addentellati.

La destinazione a carattere sportivo-ricreativo che s'intende conferire all'area risulta viceversa complementare.

Gli esempi elencati nel testo della mozione non hanno nulla a che fare con gli intendimenti della variante. È sin troppo evidente che nessuno pensa a un altro campo da tennis, a una piccola pista del ghiaccio o a un minicampo da calcio; rispettivamente appare improponibile un confronto con la palestra di via Vela o quelle comunali, alle quali un utente comune non accede e il Serpiano non è proprio dietro l'angolo.

Ma soprattutto, date le specificità dei mappali in questione, descritte dettagliatamente al capitolo precedente, la concretizzazione di un'area di svago come proposto dai mozionanti disattende il principio cardine del diritto amministrativo, legato ad un impiego parsimonioso delle risorse finanziarie pubbliche.

L'investimento richiesto per acquisire i fondi, bonificare i terreni e realizzare l'area di svago risulta multi-milionario, in favore di un'opera da considerarsi superflua e certamente non prioritaria rispetto a tutta una serie d'investimenti già pianificati dal Comune.

L'area in questione è posta in zona edificabile, comprende 3 mappali privati ed è pari a mq 7'315. L'eventuale acquisto dell'area potrebbe avvenire prima di qualsiasi ulteriore variante di PR tramite trattativa bonale con le proprietarie oppure successivamente alla modifica di PR necessaria per destinare i sedimi ad area di svago. In questo secondo caso occorrerebbe attivare una procedura d'esproprio formale attraverso il Tribunale di espropriazione qualora non si addivenisse ad un accordo bonale con le proprietarie. In entrambi i casi l'investimento per il Comune risulterebbe comunque rilevante.

Quanto alla concessione di finanziamenti, non ci consta che STAN Ticino abbia mai finanziato alcunché, alla luce degli statuti, di cui all'art. 3 che recita:

La STAN promuove iniziative nel campo dello scopo sociale e segnatamente pubblica la rivista sociale "Il nostro Paese";

- pubblica studi e ricerche inerenti ai suoi settori di attività;
- sussidia autori di ricerche e pubblicazioni del medesimo tipo;
- premia privati ed enti pubblici che effettuano restauri considerati adatti per essere proposti come esempio;
- collabora con associazioni che perseguono scopi analoghi, con le autorità dello Stato e degli Enti locali per mezzo di proposte, istanze o denunce.

Alleanza, territorio e biodiversità pone l'accento sul tema della biodiversità, elemento che nella fattispecie fa difetto.

Il Fondo Svizzero per il Paesaggio FSP concede aiuti finanziari a progetti di salvaguardia dei paesaggi rurali tradizionali, ciò che qui non sembra essere il caso.

WWF Svizzera italiana, indipendentemente dal fatto che esamina progetti di un certo grado di concretezza e consistenza, ciò che la mozione e i suoi contenuti neanche lontanamente sono, siccome non fonda su studi o analisi di alcun tipo, ma si limita, come indicato sopra, a richiedere genericamente di mutare la destinazione di questo fondo da zona edificabile in un'area verde di svago (ciò che premette una variante di PR), senza considerare che dirimpetto sorge l'area del Penz, non è comunque in grado di elargire somme che potrebbero in qualche modo sopperire alle necessità qui manifestate.

Infine, il tema della vendita della Perfetta è stato già discusso a più riprese anche dal Consiglio comunale. La vendita intanto non è affatto scontata, e le forze politiche comunali, fra cui tutte quella qui figuranti come mozionanti, si sono espresse contro un simile intendimento, pur se quest'ultime nella presente mozione indicano ora che erano contrari alla vendita tanto per fare cassa, ma sono favorevoli in favore della causa qui sostenuta.

In conclusione

Per i motivi sopra esposti, si propone di respingere la mozione chiedente l'acquisto dei mappali 105, 106 e 446 RFD Chiasso sezione Pedrinate, località Seseglio.



Pertanto, sulla base dei considerandi precedenti, il Municipio propone di

risolvere:

LA MOZIONE DEI CONSIGLIERI COMUNALI A. BOSCHETTI, D. MARANESI, D. DE DONATIS, F. BERNASCONI BEDULLI, Y. BEDULLI E M. LANCIANESI "PER L'ACQUISTO DEI FONDI A MAPPALE N. 105, 106 E 446 RFD CHIASSO, SEZIONE PEDRINATE, LOCALITÀ SESEGLIO, È RESPINTA. -----

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

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco:


Bruno Arvigoni *



il Segretario:


Umberto Balzaretti

Allegata: mozione

Mozione

Chiasso, il 30 giugno 2020

Presidente, Colleghi di Consiglio comunale

I sottoscritti Consiglieri comunali Antonia Boschetti, Denise Maranesi, Davide de Donatis, Francesca Bernasconi Bedulli, Yuri Bedulli e Mauro Lancianesi, avvalendosi della facoltà concessa dalla Legge (*art. 67 cpv. I LO; art. 17 cpv. I RALOC*), formulano mediante mozione la seguente proposta di decisione al Consiglio comunale.

Il terreno che si estende sui mappali 105, 106, 446 e 156 è attualmente oggetto di una proposta di variante di PR che permetterebbe la “realizzazione di infrastrutture di carattere sportivo e/o turistico-ricreativo”. Ciò consentirebbe quindi ad un privato, dopo bonifica del terreno attualmente inquinato, di costruire un centro dedicato ad attività sportive, al culturismo e al benessere (centro wellness, spa, piscina, palestra,...).

I mozionanti si oppongono a quanto prospettato sulla base dei seguenti argomenti:

- gli impianti sportivi che potrebbero sorgere andrebbero a implementare la già massiccia presenza di infrastrutture dedicate allo sport e al benessere sul nostro territorio. Citiamo quali esempi i campi da tennis adiacenti al terreno stesso, lo stadio del ghiaccio e lo Stadio Riva IV poco distanti, la piscina coperta e centro wellness California, le piscine comunali aperte tutto l'anno, le numerose palestre di possesso del comune (come la palestra di via V. Vela e le palestre scolastiche) e le numerose palestre e centri fitness privati in attività su suolo chiassese. Numerose strutture sportive e wellness sono presenti anche nei comuni vicini a Chiasso. Basti pensare al Wellness & Spa di Serpiano e all'offerta di infrastrutture private e comunali dedicate allo sport, al tempo libero e al benessere. I mozionanti ritengono superfluo aprire l'ennesima infrastruttura dedicata allo sport, al fitness e wellness considerando che la forte presenza di impianti del genere nelle immediate vicinanze è già in grado di rispondere al bisogno della cittadinanza di esercitare sport e cura di sé. Chiasso e i suoi cittadini non hanno bisogno di un ennesimo centro “sportivo” privato;
- gli impianti che potrebbero sorgere non aiuterebbero in alcun modo a creare una città più verde e vivibile per i chiassesi. Godere della propria città non significa solamente uscire e andare verso caffè, bar, negozi, centri sportivi e wellness dove pagare entrata o consumazione. Godere della propria città significa anche, e soprattutto, uscire e fare incontri in contesti piacevoli e spontanei come zone verdi non soggette ad attività commerciali;
- gli impianti che potrebbero sorgere, previa bonifica del sito, andrebbero a peggiorare la già scarsa qualità dell'aria di Chiasso e del Mendrisiotto. Investire soldi ed energia per bonificare un sito inquinato non ha senso se sopra ad esso sorge un centro che richiama traffico automobilistico e prevede la cementificazione di spazio verde. “Il bosco avanza!”

è stata una affermazione per giustificare l'esigenza di cambiare il PR del terreno. I mozionanti ritengono che l'avanzare del bosco sia una buona notizia rispetto a quella della costruzione dell'ennesimo centro wellness e fitness;

- al posto dell'ennesimo edificio, i mozionanti propongono al Municipio di acquistare il terreno, bonificarlo e metterlo a disposizione della popolazione chiassese e del distretto. Consci che l'investimento sarebbe piuttosto importante, soprattutto in questo particolare contesto, i mozionanti portano all'attenzione del Municipio la possibilità di chiedere fondi da più parti affinché bonificare il terreno e renderlo accessibile alla popolazione non sia troppo oneroso per le tasche dei contribuenti. Tra i vari enti che concedono aiuti finanziari troviamo:
- il fondo svizzero per il paesaggio (FSP) il quale aiuta finanziariamente i progetti di salvaguardia dei paesaggi rurali tradizionali;
- STAN Ticino
- Alleanza territorio e biodiversità
- WWF Svizzera
- WWF Svizzera italiana

Se ciò non dovesse essere sufficiente, i mozionanti suggeriscono la possibilità di vendere il centro di studio e vacanza la Perfetta. Pur essendo utilizzato in particolare dalle scuole elementari, il centro non sembra essere un bene imprescindibile per la cittadinanza chiassese. Contrari a una sua vendita unicamente per fare cassa, saremmo disposti a entrare in materia qualora la sua vendita permettesse di investire il denaro in progetti utili a tutti i cittadini di Chiasso: l'acquisto e la trasformazione in area verde dei terreni di Seseglio ci sembra un motivo sufficientemente valido: lo spazio verde che potrebbe sorgere sarebbe infatti a disposizione della popolazione 365 giorni l'anno e riprenderebbe esempi virtuosi quali il Paù di Coldrerio, la Foce di Lugano e il Meriggio di Losone, progetti intelligenti capaci di aumentare notevolmente la qualità di vita dei cittadini.

Ringraziando per la collaborazione, porgiamo i migliori saluti.

Antonia Boschetti US - I Verdi



Denise Maranesi US - I Verdi

Davide de Donatis PPD + GG

Francesca Bernasconi Bedulli US - I Verdi

Yuri Bedulli US - I Verdi

Mauro Lancianesi US - I Verdi