



Incarico n.  
52.2019.277

Lugano  
20 aprile 2020

In nome  
della Repubblica e Cantone  
Ticino

## Il Tribunale cantonale amministrativo

composto dei giudici: Giovan Maria Tattarletti, vicepresidente,  
Matea Pessina, Sarah Socchi

vicecancelliera: Barbara Maspoli

statuendo sul ricorso del 4 giugno 2019 di

**Società Ticinese per l'Arte e la Natura (STAN)**, 6601 Locarno,  
**Heimatschutz Svizzera**, 8000 Zürich,  
rappresentate da: Società Ticinese per l'Arte e la Natura (STAN),  
6601 Locarno,

contro

la decisione del 30 aprile 2019 (n. 2148) del Consiglio di Stato  
che respinge il loro ricorso avverso la risoluzione dell'8 gennaio  
2018 con cui il Municipio di Mendrisio ha rilasciato a Buchner  
Bründler Architekten AG la licenza edilizia per un nuovo edificio  
da adibire a spazi per la didattica (*Turconi 2*) per l'Accademia di  
architettura;

ritenuto,

**in fatto**

A. a. L'Università della Svizzera italiana (USI) è al beneficio di un  
diritto di superficie per sé stante e permanente (intavolato come  
fondo part. 3228), che grava il fondo (part. 1158) di proprietà

dell'EOC, situato a Mendriso. La servitù interessa la parte di terreno compresa tra via Turconi e la sottostante via Bolzani, su cui si trovano alcuni edifici del Campus dell'Accademia di architettura, in particolare Palazzo Turconi (ex Ospedale Beata Vergine, sub A), dichiarato bene culturale protetto d'importanza cantonale.

**ESTRATTO MAPPA**

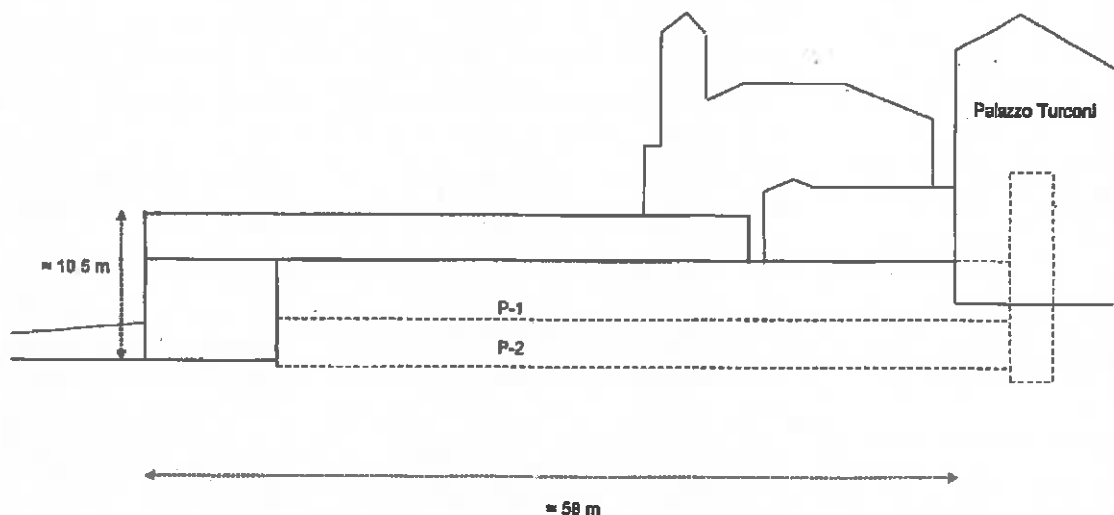


Il terreno, assegnato dal piano regolatore alla zona AEP 16.1, è compreso nel perimetro di rispetto cantonale del Complesso di Villa Argentina e del Vecchio Ospedale, nonché nell'Inventario federale degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS), come si dirà meglio più avanti.

b. Vincitrice del relativo concorso di progettazione (con il progetto Amarcord), il 17 maggio 2017 la Buchner Bründler Architekten AG (BBA) ha chiesto al Municipio il permesso di costruire su questo terreno un nuovo edificio (*Turconi 2*) da adibire a spazi per la didattica dell'Accademia (aule, atelier, ecc.) e depositi. Il progetto prevede in particolare di inserire il nuovo volume nella collina che degrada verso via Bolzani, tra la Chiesa dei Cappuccini (sub B) e il Teatro dell'architettura (sub Q), perpendicolar-

mente al fronte posteriore di Palazzo Turconi. L'edificio, articolato su due livelli parzialmente interrati, sarà in buona parte coperto da quattro lunghi *shed* (ca. 18 x 43 m, cfr. pianta PT), da cui filtrerà la luce per gli atelier sottostanti (P-1). A monte lo stabile si collegherà al piano inferiore di Palazzo Turconi, all'interno del quale sono tra l'altro previste delle demolizioni per ricavare un ampio vano scale e un lift (cfr. piante P-1 e -2). Verso ovest, si congiungerà ai due livelli inferiori dello zoccolo su cui insiste il cilindro del Teatro dell'architettura (cfr. piante citate), mentre sul lato est si aprirà con un patio di forma triangolare (che fungerà da spazio di unione tra esterno-interno). A valle l'edificio, alto fino a una decina di metri, sarà accessibile dalla sottostante via Bolzani. Da questa strada, a salire lungo il lato est del fondo, saranno realizzati dei percorsi pedonali esterni con scale.

**SCHEMA** (schizzo sezione L1/prospetto sud-ovest)



c. Nel termine di pubblicazione, la domanda ha tra l'altro suscitato l'opposizione della Società Ticinese per l'Arte e la Natura (STAN) e di Heimatschutz Svizzera (HS), che hanno sollevato svariate eccezioni relative all'ISOS e alla legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio del 1° luglio 1966 (LPN);

RS 451), alla tutela dei beni culturali e al principio di inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio (art. 104 cpv. 2 della legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011; LST; RL 701.100).

d. Raccolto l'avviso favorevole (n. 102264) dei Servizi generali del Dipartimento del territorio - integrato tra l'altro dal preavviso favorevole dell'Ufficio dei beni culturali (UBC) -, il 7 giugno 2017 il Municipio ha rilasciato la licenza edilizia richiesta, respingendo tutte le opposizioni pervenute.

- B. Con giudizio del 30 aprile 2019, il Consiglio di Stato ha respinto il ricorso interposto da STAN e HS avverso tale decisione, che ha confermato. In sunto, disattesa una censura relativa al diritto di essere sentito, il Governo ha dapprima escluso l'applicazione alla fattispecie degli art. 6 e 7 LPN (che disciplinano l'obbligo di conservazione intatta di un oggetto inventariato d'importanza nazionale e la perizia della commissione federale): ha ritenuto che in concreto il rilascio del permesso non fosse riconducibile all'adempimento di un compito della Confederazione, e ciò anche tenendo conto del sussidio previsto a livello federale (33% del costo), che non apparirebbe *scontato*. Ha quindi negato che l'ISOS esplicasse effetti diretti nella presente procedura, nell'ambito della quale non poteva inoltre essere rimesso in discussione il piano regolatore (che, pur riprendendo solo in parte le indicazioni dell'inventario, prevede comunque una protezione di Palazzo Turconi quale bene culturale d'importanza cantonale, dotato di perimetro di rispetto). Illustrate le disposizioni (art. 22 segg.) della legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (LBC; RL 445.100) e l'art. 64 delle norme d'attuazione del piano regolatore di Mendrisio (NAPR), il Governo ha in seguito ricordato l'iter del progetto con il concorso di architettura e riprodotto la valutazione della giuria, il contenuto della relazione tecnica (annessa alla domanda di costruzione) e infine il preavviso dell'UBC (con la Commissione dei beni culturali, CBC). Rammentata anche la clausola estetica cantonale (art. 104 cpv. 2 LST), ha poi ritenuto che, in concreto, si fosse ampiamente tenuto conto delle preesistenze monumentali e, di riflesso, della sistemazione dell'area circostante e che non vi fossero motivi per scostarsi dalle valutazioni della giuria del concorso e dei servizi

cantionali, rigettando le censure degli insorgenti (concernenti segnatamente il previsto collegamento con Palazzo Turconi e l'impatto del nuovo volume che stravolgerebbe l'area collinare retrostante oscurando pure la vista del monumento da via Bolzani). In questo ambito, l'Esecutivo cantonale ha tra l'altro sostenuto che lo spazio verde libero non avesse *più la valenza di un tempo*, che non è in discussione la facciata *principale* di Palazzo Turconi (ma quella posteriore e più in generale un'area discosta), che il progetto è stato concepito *parzialmente ipogeo* per un corretto rapporto con quest'ultimo e che le parti fuori terra appaiono *avveniristiche* ma non per questo suscettibili di svilire lo stabile storico, *semmai il contrario*, ancorché la sua vista da via Bolzani venga limitata, *seppur non completamente*. Ha in definitiva concluso che il progetto non compromette la *conservazione* del bene culturale protetto ai sensi dell'art. 22 LBC e, per analoghe riflessioni, che è anche data la conformità con l'art. 104 cpv. 2 LST.

- C. Avverso il predetto giudizio le soccombenti si aggravano ora davanti al Tribunale cantonale amministrativo, chiedendo che sia annullato insieme alla licenza edilizia e che gli atti siano retrocessi all'autorità dipartimentale, affinché raccolga una perizia dalla Commissione federale dei monumenti storici (CFMS). In via subordinata, postulano che il progetto sia modificato in modo da non precludere la vista dell'ex OBV da via Bolzani, rispettivamente conformemente alle raccomandazioni di tale Commissione. Anzitutto, le ricorrenti eccepiscono nuovamente una violazione della LPN: contestano diffusamente che il rilascio dell'autorizzazione non configuri in concreto un compito della Confederazione, avuto riguardo al sussidio federale previsto. A torto le precedenti istanze non avrebbero quindi applicato il principio della conservazione intatta (art. 6 LPN), raccogliendo una perizia dalla CFMS (art. 7 cpv. 2 LPN), che s'imporrebbe poiché l'intervento è suscettibile di pregiudicare seriamente un oggetto d'importanza nazionale inventariato dall'ISOS (ovvero l'edificio ex OBV con la vicina chiesa e il contesto collinare circostante, che beneficiano della massima valutazione). Invocano inoltre le disposizioni della LBC, e in particolare l'art. 22 LBC, illustrando il valore del bene culturale d'importanza cantonale protetto e dell'area nel suo complesso e contestando l'impatto del progetto. In particolare,

ribadiscono le loro censure avverso il nuovo collegamento con Palazzo Turconi (che sarebbe lesivo dei principi della reversibilità degli interventi sui monumenti storici e dell'integrità della sostanza costruita) e la manomissione dell'area collinare retrostante (a loro dire, già recentemente pregiudicata dal Teatro dell'architettura). Il progetto, aggiungono, annullerà completamente il contesto storico dell'ex OBV, caratterizzato da un raggio di effetto e di visibilità, emergendo con *prepotenza* verso via Bolzani. Al proposito, oltre all'ISOS, richiamano i "Principi per la tutela dei monumenti storici in Svizzera" e altri documenti fondamentali della CFMS (inerenti in particolare alla protezione del contesto). Sostengono in seguito che il progetto disattenda pure il principio d'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio e le relative linee guida cantonali. Infine, lamentano una violazione della distanza minima prescritta dall'art. 52 ad 16.1 NAPR verso la Chiesa dei Cappuccini (6 m) e dal *confine* verso l'OBV (4 m).

D. All'accoglimento dell'impugnativa si oppone il Consiglio di Stato, senza formulare particolari osservazioni.

A identica conclusione perviene l'Ufficio delle domande di costruzione, riconfermandosi nelle precedenti prese di posizione. Il Municipio, al pari dell'istante in licenza, postulano il rigetto del gravame con argomenti di cui si dirà, per quanto necessario, in appresso.

Considerato,

**in diritto**

1. 1.1. La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 21 cpv. 1 della legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE; RL 705.100). Pacifica è l'abilitazione a insorgere della STAN e di HS, entrambe rientranti nel novero delle organizzazioni legittimate a opporsi a tenore dell'art. 8 cpv. 1 LE e, pertanto, anche a ricorrere ai sensi dell'art. 21 cpv. 2 LE (cfr. al riguardo: STA 52.2017.192 del 19 luglio 2017 consid. 2). Il ricorso, tempestivo (art. 68 cpv. 1 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013; LPAm; RL 165.100), è dunque ricevibile in ordine.

1.2. Il giudizio può essere evaso sulla base delle favole processuali, senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAm). A eventuali carenze istruttorie potrà semmai essere posto rimedio rinviando gli atti all'istanza inferiore per ulteriori accertamenti (art. 86 cpv. 2 LPAm).

2. 2.1. Le ricorrenti eccepiscono anzitutto una violazione della LPN. Ritengono che, contrariamente a quanto concluso dal Governo, sia dato un compito della Confederazione e che avrebbe pertanto dovuto essere applicato l'art. 6 cpv. 1 LPN e raccolta una perizia dalla CFMS, conformemente all'art. 7 cpv. 2 LPN, visto che il progetto è suscettibile di pregiudicare gravemente Palazzo Turconi con la Chiesa dei Cappuccini e il contesto collinare circostante, in spregio agli obiettivi di salvaguardia dell'ISOS.

2.2. In base all'art. 78 cpv. 1 della Costituzione federale della Confederazione Svizzera del 18 aprile 1999 (Cost.; RS 101), la protezione della natura e del paesaggio compete ai Cantoni. Nell'adempimento dei suoi compiti, la Confederazione prende in considerazione gli obiettivi della protezione della natura e del paesaggio. Ha cura dei paesaggi, dei siti caratteristici, dei luoghi storici nonché dei monumenti naturali e culturali; quando l'interesse pubblico lo richiede, li conserva integri (cpv. 2). Cosa s'intenda per *adempimento di un compito della Confederazione* ai sensi di tale norma è elencato - in modo non esaustivo - all'art. 2 cpv. 1 lett. a-c LPN (cfr. DTF 139 II 271 consid. 9.1; STF 1C\_700/2013 dell'11 marzo 2014 consid. 2.2; JEAN-BAPTISTE ZUFFEREY, in: Peter M. Keller/Jean-Baptiste Zufferey/Karl-Ludwig Fahrländer, Kommentar NHG, II ed., Zurigo 2019, n. 11 ad art. 2). Vi rientrano in particolare:

- a) l'elaborazione di progetti, la costruzione e la modificazione d'opere e d'impianti da parte della Confederazione, degli stabilimenti e delle aziende federali, come gli edifici e gli impianti dell'Amministrazione federale, le strade nazionali, gli edifici e gli impianti delle Ferrovie federali svizzere;
- b) il conferimento di concessioni e di permessi, ad esempio per la costruzione e l'esercizio d'impianti di trasporto e di comunicazione (compresa l'approvazione dei piani), di opere e impianti per il trasporto d'energie, liquidi, gas o per la trasmissione di notizie, come anche la concessione di permessi di dissodamento;

- c) l'assegnazione di sussidi a piani di sistemazione, opere e impianti, come bonifiche fondiari, risanamenti d'edifici agricoli, correzioni di corsi d'acqua, impianti idraulici di protezione e impianti di comunicazione.

Il cpv. 2 dell'art. 2 LPN precisa inoltre che le decisioni delle autorità cantonali riguardo a progetti verosimilmente realizzabili solo con contributi di cui al cpv. 1 lett. c sono equiparate all'adempimento di compiti della Confederazione. Tale norma è stata introdotta dalla legge federale sul coordinamento e la semplificazione delle procedure d'approvazione dei piani del 18 giugno 1999 (RU 1999 3071; entrata in vigore il 1° gennaio 2000), per porre rimedio a un eventuale difetto di coordinamento tra la procedura cantonale di approvazione di un progetto e quella di concessione del sussidio federale. Mira in particolare a impedire che determinati problemi di fondo che non verrebbero altrimenti esaminati in sede cantonale - in particolare poiché non riguardanti un compito federale - possano tuttavia insorgere al momento della concessione di un contributo federale, ritenuto che la Confederazione può sostenere solo progetti conformi al diritto federale (cfr. art. 3 cpv. 2 lett. c LPN). In virtù dell'art. 2 cpv. 2 LPN, nel quadro della procedura cantonale, i progetti suscettibili di essere sostenuti mediante sussidi federali devono pertanto essere verificati in merito alla loro conformità con il diritto federale (art. 3 e 5 segg. LPN), coinvolgendo le autorità federali e le commissioni competenti (cfr. art. 7; cfr. Messaggio concernente la legge federale sul coordinamento e la semplificazione delle procedure d'approvazione dei piani del 25 febbraio 1998, FF 1998 2029, pag. 2053; ZUFFEREY, op. cit., n. 19 ad art. 2). Non basta comunque la mera possibilità teorica che un progetto possa beneficiare di un contributo: occorre che il ricorso a un finanziamento federale avvenga effettivamente o sia almeno previsto (cfr. STF 1C\_700/2013 citata consid. 2.5, 1C\_196/2010 del 16 febbraio 2011 consid. 1.2).

2.3. In concreto, Mendrisio è dichiarato dall'ISOS cittadina-borgo d'importanza nazionale (cfr. appendice dell'ordinanza riguardante l'ISOS del 9 settembre 1981; OISOS; RS 451.12; scheda pubblicata anche sul geoportale [data.geo.admin.ch/ch.bak.bundesinventar-schuetzenswerte-ortsbilder/PDF/ISOS\\_3999.pdf](http://data.geo.admin.ch/ch.bak.bundesinventar-schuetzenswerte-ortsbilder/PDF/ISOS_3999.pdf)). L'inventario censisce in particolare la parte d'insediamento in cui si trova



il fondo (part. 1158) dedotto in edificazione quale perimetro edificato P5 (con obiettivo di salvaguardia A, rilevando gli elementi eminenti Palazzo Turconi e la Chiesa dei Cappuccini) e, nella parte più a valle, verso via Bolzani, quale intorno circoscritto I-Ci X (con obiettivo di salvaguardia a). Nessuno pretende - a giusta ragione - che questa sola circostanza comporti che il rilascio della licenza edilizia per il nuovo stabile - fondato unicamente sul diritto cantonale e comunale - determini l'esistenza di un compito federale ai sensi dell'art. 2 cpv. 1 lett. b LPN (cfr. al riguardo: DTF 139 II 271 consid. 9, 135 II 328 consid. 2.1; STF 1C\_700/2013 citata consid. 2.2-2.4). Controverso è invece se ciò debba essere ammesso in base agli art. 2 cpv. 1 lett. c e cpv. 2 LPN, così come eccepiscono le insorgenti.

2.4. L'USI - di cui fa parte anche l'Accademia di architettura (art. 13 cpv. 1 lett. a della legge sull'Università della Svizzera italiana, sulla Scuola universitaria professionale della Svizzera italiana e sugli istituti di ricerca del 3 ottobre 1995; LUSI-SUPSI; RL 421.100) - è una scuola universitaria ai sensi della legge federale sulla promozione e sul coordinamento del settore universitario svizzero del 30 settembre 2011 (LPSU; RS 414.20, art. 2), che può beneficiare di sussidi per i suoi investimenti edili (cfr. art. 54 segg. LPSU e 18 segg. della relativa ordinanza). Il progetto in questione rientra tra quelli che l'USI ha inserito nel quadro generale degli ampliamenti del Campus dell'Accademia di architettura, che saranno finanziati non solo con contributi cantonali, ma anche federali. In particolare, il piano di finanziamento dell'opera prevede un sostegno cantonale pari a 2/3 del costo di costruzione (ca. 11 milioni) e uno federale per la parte restante (1/3; ca. 5.5 milioni). Lo si deduce inequivocabilmente dal decreto legislativo dell'11 gennaio 2019 (BU 2019, 4) con il quale il Gran Consiglio ha concesso il *contributo per un totale massimo di 16 milioni di franchi a copertura di 2/3 dei costi al netto dei contributi federali per i due progetti "Turconi" e "Turconi 2"* (art. 1) e dal relativo messaggio governativo del 5 settembre 2018 (n. 7575; cfr. in particolare, pag. 13 seg.). Tant'è che è già stata pure inoltrata alla Segreteria di stato per la formazione, la ricerca e l'innovazione (SEFRI) una domanda con un progetto di massima, la quale - prima ancora dell'inoltro della domanda di costruzione - è stata sottoposta per un parere all'Ufficio delle costruzioni universitarie

della Conferenza svizzera delle scuole universitarie (CSSU; cfr. art. 31 dell'ordinanza concernente la legge sulla promozione e sul coordinamento del settore universitario svizzero del 23 novembre 2016 [O-LPSU; RS 414.201]; cfr. preavviso del 29 gennaio 2017 allegato al messaggio citato).

In queste circostanze, la decisione di rilascio del permesso del nuovo stabile deve pertanto senz'altro essere equiparata all'adempiimento di un compito della Confederazione ai sensi degli art. 2 cpv. 1 lett. c e cpv. 2 LPN. Contrariamente a quanto pretende la resistente BBA, poco conta che il controverso edificio a scopi didattici non rientri tra le opere sussidiate espressamente menzionate all'art. 2 cpv. 1 lett. c LPN: l'elenco di questa norma non è infatti esaustivo, ma puramente esemplificativo (cfr. ZUFFEREY, op. cit., n. 11 ad art. 2; cfr. peraltro pure la risposta del Consiglio federale del 19 novembre 2014 all'interrogazione parlamentare n. 14.1078 "Trasformazione di Palazzo Turconi a Mendrisio. È rispettata la legge federale sulla protezione della natura e del paesaggio?", da cui risulta come siano riconosciuti quale compito della Confederazione giusta la LPN i sussidi agli investimenti concessi per strutture universitarie in base alla previgente legge federale sull'aiuto alle università e la cooperazione nel settore universitario dell'8 ottobre 1999 [LAU] - ora, LPSU). Ne discende che non può essere tutelata l'opposta conclusione a cui è giunto il Governo, il quale, pur evocando il finanziamento federale, ha inspiegabilmente concluso che tale sussidio - a suo dire non *scontato* - non bastasse per ritenere dato un compito federale. A torto, poiché decisivo è solo che un tale contributo federale (peraltro consistente) sia effettivamente previsto nel piano di finanziamento dell'opera e non rappresenti quindi una mera ipotesi astratta (*supra*, consid. 2.2. in fine).

Infine, contrariamente a quanto accennato dal Governo, privo di rilievo è invece il fatto che la CSSU abbia espresso un parere favorevole al finanziamento: come giustamente ricordato dalle ricorrenti, non spetta infatti a tale autorità valutare la conformità del progetto con la LPN (tant'è che nemmeno risulta aver espresso delle considerazioni in merito, cfr. preavviso del 29 gennaio 2017 citato).

3. 3.1. Nell'adempimento dei compiti della Confederazione, la Confederazione, i suoi stabilimenti e le aziende federali come pure i Cantoni sono tenuti a provvedere affinché le caratteristiche del paesaggio, l'aspetto degli abitati, i luoghi storici, le rarità naturali e i monumenti culturali siano rispettati e, ove predomini in essi l'interesse generale, siano conservati intatti (art. 3 cpv. 1 LPN). A tal fine, il Consiglio federale, sentiti i Cantoni, compila gli inventari degli oggetti d'importanza nazionale (art. 5 cpv. 1 LPN). Tra questi figura in particolare il già citato ISOS secondo la relativa ordinanza federale (OISOS).

In base all'art. 6 cpv. 1 LPN, l'iscrizione d'un oggetto d'importanza nazionale in un inventario federale significa che esso merita specialmente d'essere conservato intatto ma, in ogni caso, di essere salvaguardato per quanto possibile, anche per mezzo di eventuali provvedimenti di ripristino o di adeguati provvedimenti di sostituzione. Per giurisprudenza, per valutare l'aspetto della conservazione intatta, occorre fondarsi sulla descrizione del contenuto della protezione; i possibili pregiudizi devono quindi essere confrontati con i diversi obiettivi di protezione risultanti dalla descrizione del comprensorio inventariato (cfr. DTF 127 II 273 consid. 4c; STF 1C\_464/2012 del 19 novembre 2012 consid. 4.2; JÖRG LEIMBACHER, in: Kommentar NHG, op. cit., n. 5 segg. ad art. 6). L'art. 6 LPN non comporta un divieto assoluto d'intervento, ma implica una ponderazione degli interessi contrapposti. Se un progetto comporta un intervento grave sull'oggetto inventariato, vale a dire un pregiudizio esteso e irreversibile con riferimento a un obiettivo di protezione, esso è di principio inammissibile nell'adempimento di un compito della Confederazione; un'eccezione è possibile solo se l'intervento si fonda su un interesse equivalente o maggiore, pure di importanza nazionale (cfr. art. 6 cpv. 2 LPN; DTF 135 II 209 consid. 2.1, 127 II 273 consid. 4c; LEIMBACHER, op. cit., n. 18 segg. ad art. 6). In caso di pregiudizi lievi - che non comportano che ci si scosti dall'esigenza di conservazione intatta ai sensi dell'inventario - l'intervento può invece essere giustificato anche da interessi di altra natura (non nazionali), purché superiori rispetto a quello di protezione dell'oggetto (cfr. LEIMBACHER, op. cit., n. 15 segg., 17 e rimandi ad art. 6; LORENZO ANASTASI/ DAVIDE SOCCHI, La protezione del patrimonio costruito, con particolare riferimento all'inventario ISOS, in: RtiD 2013, pag. 336 seg. e rinvii; in tal senso anche art. 6 cpv. 1 OIFP

[RS 451.11] e 7 cpv. 2 OIVS [RS 451.13]). Interventi che da soli determinano un lieve svantaggio non devono inoltre creare un pregiudizio nell'ottica di uno sviluppo successivo (*Folgeentwicklung*) che, nel complesso, potrebbe ledere in modo importante gli obiettivi della tutela della natura e del paesaggio (cfr. DTF 127 II 273 consid. 4c; STF 1C\_26/2016 del 16 novembre 2016 consid. 3.3 e rimandi; STA 52.2018.126 del 10 maggio 2019 consid. 3.3.1).

3.2. Se nell'adempimento di un compito della Confederazione un oggetto iscritto in un inventario federale ai sensi dell'art. 5 LPN può subire un danno rilevante oppure se sorgono questioni d'importanza fondamentale, l'autorità cui spetta la decisione (art. 7 cpv. 1 LPN) deve raccogliere una perizia da una commissione secondo l'art. 25 cpv. 1 LPN, la quale indica se l'oggetto deve essere conservato intatto oppure la maniera per salvaguardarlo (cfr. art. 7 cpv. 2 LPN). Per non eludere le esigenze di tutela accresciuta perseguita dagli art. 6 e 7 LPN, al criterio del possibile danno rilevante non devono essere posti requisiti severi. Esso è sempre adempiuto laddove la competente autorità non possa escludere una lesione agli obiettivi di protezione dell'inventario. In caso di dubbio, la commissione competente deve essere coinvolta (cfr. STF 1C\_556/2013 del 21 settembre 2016 consid. 7.4.1, 1C\_482/2012 del 14 maggio 2014 consid. 3.6; LEIMBACHER, op. cit., n. 6 ad art. 7).

Dando seguito all'art. 25 cpv. 1 LPN, il Consiglio federale ha designato, quali commissioni consultive per le questioni riguardanti la protezione della natura, la protezione del paesaggio e la conservazione dei monumenti storici, la Commissione federale per la protezione della natura e del paesaggio (CFNP) e la Commissione federale dei monumenti storici (CFMS; cfr. art. 23 cpv. 4 e 25 cpv. 1 lett. d dell'ordinanza sulla protezione della natura e del paesaggio del 16 gennaio 1991; OPN; RS 451.1). Il segretariato della CFNP è assicurato dall'UFAM, quello della CFMS, invece, dall'UFC (art. 24 cpv. 4 OPN). L'UFAM e la CFNP sono incaricati della protezione della natura e del paesaggio (art. 23 cpv. 1 lett. a OPN); all'UFC e alla CFMS spetta invece la protezione dei monumenti storici, l'archeologia e la protezione degli insediamenti (cfr. art. 23 cpv. 1 OPN; STF 1C\_482/2012 citata consid. 3.6 e rimandi; LEIMBACHER, op. cit., n. 9 ad art. 7).



che si ergono sul lato opposto di via Turconi, è sottolineata dall'ISOS, il quale evidenzia come *nessun'altra emergenza in questo insieme è paragonabile a queste, ma tutto l'insieme ha un che di grandioso nella coerenza stilistica frutto della pianificazione dell'intero asse, nel prezioso elemento di continuità e coesione dato dalle eleganti recinzioni e cancellate verso strada, tale da non riscontrarsi neppure nei centri urbani di maggiori dimensioni* (cfr. citata scheda, pag. 26). Nelle raccomandazioni finali l'inventario raccomanda, tra l'altro, oltre a evitare interruzioni nelle recinzioni verso strada lungo gli assi otto-novecenteschi (determinanti per le qualità spaziali), di evitare altresì *il riempimento degli spazi verdi di pertinenza* (cfr. pag. 28).

Per quanto concerne l'intorno circoscritto I-Ci X, che abbraccia la parte bassa del terreno dedotto in edificazione verso via Bolzani, l'ISOS lo descrive quale "superficie prativa recentemente occupata da complesso ospedaliero", rilevata con categoria di rilievo *ab* (ovvero, quale parte *irrinunciabile* dell'insediamento, rispettivamente parte significativa *minacciata di sovraedificazione*), con significato "ottimo" e obiettivo di salvaguardia *a* (che persegue la preservazione della destinazione dei terreni, coltivati e no; cfr. citata scheda, pag. 20, e Spiegazioni relative all'ISOS).

3.4. Per l'insieme costituito da Palazzo Turconi, dalla chiesa e dalle loro immediate adiacenze - trattandosi come visto dell'adempimento di un compito pubblico - vale in linea di principio l'obbligo di conservazione intatta (art. 6 LPN). Gli obiettivi di salvaguardia perseguiti dall'ISOS non permettono concretamente di escludere che la superficie della collina che degrada a nord dell'edificio ottocentesco - che già recentemente è stata occupata dal Teatro dell'architettura - possa subire un danno rilevante dalla sua ulteriore fabbricazione mediante un volume che - pur interrandosi progressivamente ai piedi di Palazzo Turconi (al quale prevede di collegarsi) - occuperà comunque una superficie di oltre 1'400 mq (cfr. calcolo indici) e si innalzerà a valle fino a una decina di metri (cfr. sezioni agli atti, che non riportano tuttavia l'andamento del terreno naturale come prescrive l'art. 12 cpv. 1 lett. b del regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992; RLE; RL 705.110). È ben vero che il progetto - in sede di concorso di progettazione - risulta in particolare essersi qualificato, sul piano urbanistico-paesaggistico, per la definizione

di un ampio vuoto compreso tra il nuovo Teatro dell'architettura e la Chiesa dei Cappuccini, che lascia completamente aperta sul paesaggio a nord-ovest la facciata del Palazzo Turconi ed è destinato a diventare lo spazio di connessione dei quattro edifici (Chiesa, Teatro e Palazzo Turconi 1 e 2), che starebbero in un equilibrato rapporto (cfr. scheda di valutazione della giuria, sub <http://www.arc.usi.ch/it/concorso>). Non è tuttavia ben dato di comprendere in che modo tale valutazione possa risultare compatibile con il precetto dell'ISOS di conservare la sostanza (inteso non solo per gli edifici, ma anche per gli spazi liberi), la raccomandazione di evitare la fabbricazione delle aree verdi di pertinenza degli stabili ottocenteschi (P5), e in particolare dell'elemento eminente costituito da Palazzo Turconi, come pure di salvaguardare la superficie circoscritta (I-Ci X) che si estende a valle, lungo via Bolzani (considerata irrinunciabile e minacciata di sovraedificazione). Tale questione - che non è finora stata sufficientemente approfondita dalle precedenti istanze, le quali hanno a torto ritenuto inapplicabile l'art. 6 LPN -, a fronte del rischio concreto che incombe sull'insieme tutelato dall'ISOS, esige che venga raccolta una perizia da parte della CFMS, come a ragione sostengono le insorgenti. Già solo per questo motivo s'impone quindi un rinvio degli atti all'autorità dipartimentale, che, una volta acquisito il referto prescritto dall'art. 7 cpv. 2 LPN, si pronuncerà nuovamente, confrontandosi compiutamente con l'art. 6 cpv. 1 LPN.

4. 4.1. Le ricorrenti eccepiscono inoltre che il progetto non rispetti il bene culturale protetto d'importanza cantonale e il suo perimetro di rispetto (art. 22 LBC), invocando pure le raccomandazioni della CFMS. In particolare, considerano inammissibile il previsto collegamento con Palazzo Turconi, che comporterà la demolizione delle sue volte al livello inferiore per inserire un nuovo corpo scala e lift, in spregio ai principi di reversibilità degli interventi sui monumenti storici e dell'integrità della sostanza costruita. Inoltre, la manomissione dell'area collinare retrostante il bene culturale annullerà il contesto storico in cui s'inserisce, ostruendo il raggio d'effetto e visibilità.

4.2. La protezione e la valorizzazione dei beni culturali è disciplinata dalla LBC. La decisione di proteggere i beni culturali immobili è presa nell'ambito dell'adozione dei piani regolatori comunali o dei piani di utilizzazione cantonali (art. 20 cpv. 1 LBC). Il Legislativo comunale decide quali immobili di interesse locale proteggere e delimita, se del caso, il perimetro di rispetto (art. 22 cpv. 2), mentre il Consiglio di Stato decide in sede d'approvazione del piano regolatore quali immobili siano da proteggere in quanto beni culturali d'interesse cantonale (art. 20 cpv. 2 e 3 LBC). La protezione di questi beni è infatti concepita come "protezione integrata" da attuare nel contesto della pianificazione del territorio (cfr. Messaggio 14 marzo 1995 n. 4387 del Consiglio di Stato concernente il disegno di legge sulla protezione dei beni culturali, pag. 1024).

4.3. Salvo disposizione contraria, la protezione di un bene culturale si estende all'oggetto nel suo insieme, in tutte le sue parti interne ed esterne (art. 22 cpv. 1 LBC). Se le circostanze lo esigono, nelle adiacenze del bene protetto è da delimitare un perimetro di rispetto entro il quale non sono ammessi interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene protetto (cpv. 2). Il PR stabilisce i beni culturali d'importanza cantonale e locale con gli eventuali perimetri di rispetto (cfr. art. 16 cpv. 1 lett. a-c del regolamento sulla protezione dei beni culturali del 6 aprile 2004; RBC; RL 445.110), mentre le norme d'attuazione definiscono i contenuti della protezione in base alla scheda d'inventario, indicando i criteri d'intervento sui beni protetti e all'interno dei perimetri di rispetto (cpv. 2). L'art. 22 LBC concretizza il principio generale secondo cui un bene culturale deve essere tutelato nella sua interezza e, per quanto possibile, nel suo contesto spaziale. Sovente l'importanza di un bene culturale, in particolare di un immobile, risulta tanto dal suo valore intrinseco quanto dalla sua situazione nel contesto spaziale. Il bene deve quindi essere protetto nel suo insieme non potendosi limitare la protezione - come avveniva in passato - a singoli elementi. È in questo contesto che assume grande importanza il perimetro di rispetto (cfr. Messaggio citato, pag. 1037 seg.; STA 90.2008.74 del 14 marzo 2011 consid. 5.3.4; PATRIZIA CATTANEO BERETTA, La legge cantonale sulla protezione dei beni culturali, pag. 153). La LBC non esclude d'altra



parte la possibilità di limitare la protezione ad alcune parti del bene ("*salvo disposizione contraria...*"), quando non si giustifichi la sua protezione globale, tenendo così conto del principio della gradualità della protezione (cfr. Messaggio citato, pag. 1037 seg.; CATTANEO BERETTA, op. cit., pag. 153).

4.4. La conseguenza principale dell'istituzione della tutela consiste nell'obbligo di conservare integro il bene nella sua sostanza, provvedendo alla sua regolare manutenzione (cfr. art. 23 LBC). Qualunque intervento suscettibile di modificare l'aspetto o la sostanza di un bene protetto d'interesse cantonale può inoltre essere eseguito solo con l'autorizzazione e in conformità alle indicazioni del Consiglio di Stato (art. 24 LBC). L'art. 19 cpv. 1 RBC precisa che la domanda di autorizzazione all'intervento dovrà di regola essere corredata della necessaria documentazione tecnica e finanziaria, allestita conformemente alle direttive dell'UBC. L'art. 19 cpv. 3 RBC delega invece la competenza al rilascio dell'autorizzazione all'UBC, il quale decide previo avviso della Commissione dei beni culturali (CBC). Il consenso dell'UBC non è prescritto soltanto per interventi da attuare direttamente sul bene protetto, ma anche per gli interventi previsti all'interno del perimetro di rispetto definito attorno al bene in base all'art. 22 cpv. 2 LBC allo scopo di assicurarne la conservazione o di promuoverne la valorizzazione (cfr. STA 52.2010.331 del 27 settembre 2013 consid. 3.2, 52.2008.62 del 25 febbraio 2009 consid. 4.1). Il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 24 cpv. 1 LBC va coordinato con la licenza edilizia, secondo quanto previsto dalla legge sul coordinamento delle procedure del 10 ottobre 2005 (Lcoord; RL 701.300; STA 52.2016.78 del 23 febbraio 2018 consid. 3.1).

4.5. In base all'art. 64 cpv. 1.1 NAPR, sono tra l'altro considerati beni culturali d'importanza cantonale il Vecchio Ospedale (part. 1158) e il Complesso di Villa Argentina con edifici annessi e parco (part. 1166). Attorno al Complesso di Villa Argentina e del Vecchio Ospedale, il PR ha istituito un ampio perimetro di rispetto (art. 64 cpv. 1.3 NAPR), che comprende tra l'altro l'intera part. 1158. Riacciandosi ai principi degli art. 22 cpv. 2 e 23 LBC, il cpv. 2 dell'art. 64 NAPR disciplina dal canto suo gli effetti

della protezione: dispone che il proprietario di un bene ha l'obbligo di conservarlo nella sua sostanza e di provvedere alla sua manutenzione regolare (cpv. 2.1) e che entro il perimetro di rispetto non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la conservazione o la valorizzazione del bene (ricordando che ogni domanda di costruzione deve essere trasmessa per preavviso all'UBC, cpv. 2.2). Dichiara per il resto applicabili i disposti della LBC (cpv. 2.3).

#### 4.6. In concreto, in sede di avviso cantonale, l'UBC e la CBC così si sono espressi in merito al progetto (pag. 7):

Ufficio e Commissione esprimono preavviso favorevole sull'impostazione generale del progetto e sul principio d'intervento, che sono il frutto di un concorso che ha tenuto conto di talune condizioni poste dall'UBC e dalla CBC in particolare per quanto riguarda i rapporti con Palazzo Turconi (nuova edificazione parzialmente interrata, poco incidente a livello di impatto in sezione, ecc.).

Tenuto conto del grado di tutela di quest'ultimo edificio occorrerà tenere costantemente i contatti con il nostro Ufficio (Servizio monumenti) al quale dovranno essere preliminarmente presentate, per esame e approvazione, le varie proposte esecutive (dettagli, materiali, ecc.).

Ci riferiamo, in particolare, al collegamento "Turconi 1" e "Turconi 2" al piano -1 (con la demolizione delle volte per inserire il nuovo corpo scala e l'accesso lift), visto che si tratta di un intervento piuttosto incisivo e invasivo dovranno essere prese tutte le precauzioni per non arrecare danni al bene culturale, mentre occorrerà limitare al minimo indispensabile le demolizioni e curare la gestione degli spazi verdi e i rapporti con gli edifici monumentali presenti (Palazzo Turconi, ma anche la Chiesa dei Cappuccini e il piccolo edificio annesso alla camera mortuaria). In questo senso, a tempo debito, si attende la presentazione di proposte dettagliate (materiali, lavorazioni, ecc.) per esame ed approvazione. Pure prima dell'inizio dei lavori si chiedono garanzie (prove a futura memoria, perizie ingegneristiche, ecc.) a tutela dei beni culturali presenti, anche non formalmente tutelati (v. chiesa di San Francesco), sia in fase di scavo sia in fase di cantiere.

È necessario pure notificare all'UBC, con debito anticipo, l'inizio dei lavori e provvedere all'allestimento e alla consegna al nostro Ufficio della documentazione fotografica professionale sullo stato dei monumenti e del comparto prima dell'inizio dei lavori: senza la presentazione di tale documentazione non si potrà dare inizio ai lavori [...].

Evadendo le opposizioni (pag. 9), l'UBC e la CBC hanno inoltre precisato di aver tenuto conto dei valori del comparto, provvedendo in fase di concorso [...] a porre una serie di condizioni per quanto concerne i rapporti con i beni culturali. È stato il nostro Ufficio a richiedere espressamente di inserire nel bando di concorso i riferimenti all'ISOS e alle presenze monumentali, proprio perché i progettisti

potessero compatibilmente con le esigenze del programma di concorso, tenere conto nell'elaborazione delle loro proposte [...].

Hanno pertanto concluso che il progetto è stato analizzato tenendo conto delle presenze monumentali e dell'ISOS.

Tale posizione è stata ulteriormente confermata davanti al Governo e in questa sede.

4.7. Ora, appare piuttosto evidente che con questa motivazione - che si limita peraltro a esprimere un *preavviso* favorevole al rilascio della licenza edilizia, anziché autorizzare l'intervento in base all'art. 24 LBC - l'UBC e la CBC non si sono compiutamente espressi sulla conformità del progetto con i principi di conservazione e valorizzazione ancorati agli art. 22 cpv. 2 e 23 LBC e ripresi dall'art. 64 cpv. 2.1 e 2.2 NAPR.

4.7.1. Per quanto concerne il censurato collegamento con Palazzo Turconi, occorre rilevare come agli atti - in spregio all'art. 19 cpv. 1 RBC - manchi anzitutto una documentazione tecnica completa, da cui risulti un'accurata indagine di questo bene culturale d'importanza cantonale e in particolare delle parti che il progetto prevede di demolire. Alla domanda non è stata allegata neanche una fotografia delle parti interne ed esterne toccate. I piani di progetto non riproducono dettagliatamente i locali con le volte dei soffitti (di cui s'ignora stato, configurazione e significato), che saranno abbattuti per formare - al posto degli attuali locali dell'ex ospedale - un nuovo ampio vano destinato a scale e lift (cfr. piante P-1 e PT). Nella misura in cui hanno solo chiesto di *limitare al minimo indispensabile le demolizioni* e di presentare prima dell'inizio dei lavori le varie proposte esecutive per approvazione, nemmeno l'UBC e la CBC sembrano peraltro essere del tutto a conoscenza della sostanza monumentale che verrà concretamente distrutta. Ciò che non è evidentemente ammissibile. L'UBC e la CBC - al pari del Governo - non si sono inoltre minimamente confrontati con l'obbligo di conservare integro il bene culturale (art. 23 LBC e 64 cpv. 2.1 NAPR), che si estende a tutte le sue parti interne ed esterne (art. 22 cpv. 1 LBC), né hanno spiegato in che modo il progetto - definito oltretutto *piuttosto incisivo e invasivo* - sia compatibile con gli obiettivi della sua tutela. Tanto meno hanno evocato le raccomandazioni federali, in particolare i "Principi per la tutela dei monumenti storici in Svizzera"

[Principi] richiamati dalle insorgenti, che normalmente indirizzano le loro decisioni (cfr. al riguardo, sito web dell'UBC <https://www4.ti.ch/dt/dstm/sst/ubc/temi/monumenti-e-restauri/monumenti/protezione-dei-monumenti/linee-guida/>). Prescrizioni che, pur non assurgendo a disposizioni di diritto pubblico, fungono comunque da raccomandazioni, ovvero da regole volte a codificare una prassi e a orientare l'apprezzamento dell'autorità (cfr. per analogia, RDAT I-1995 n. 39 consid. 2.2; STA 52.2017.178 del 9 agosto 2018 consid. 3.1 e rimandi; cfr. anche, sito web citato). Nonostante le chiare censure sollevate dalle ricorrenti, non hanno ad esempio spiegato in che modo il progetto risulti compatibile con i criteri secondo cui gli interventi devono di principio essere reversibili e ridotti al minimo (cfr. Principi citati, punti 4.1, 4.2 e 4.4; cfr. pure il Documento di base, Costruzioni interrato in ambito storico, 2009). Già solo per questo motivo, l'autorizzazione (implicitamente) concessa da UBC e CBC non può essere tutelata.

4.7.2. Analoghe considerazioni valgono per le censure inerenti il perimetro di rispetto, all'interno del quale non sono ammissibili interventi suscettibili di compromettere la valorizzazione del bene protetto (art. 22 cpv. 2 LBC, art. 64 cpv. 2.2 NAPR). A questo proposito, va osservato che il documento fondamentale della CFMS "Tutela del contesto dei monumenti storici" del 22 giugno 2018 rileva che ogni monumento si situa in un contesto spaziale con il quale si relaziona sotto diversi aspetti e che è parte essenziale del monumento (cfr. cifra 1). Le mutazioni del contesto non devono pregiudicare la percezione e l'effetto del monumento (cfr. cifra 2; cfr. pure Principi, ad n. 4.11). Nella determinazione del contesto, il citato documento della CFMS - che richiama tra l'altro anche l'ISOS (cfr. cifra 4) - sottolinea come occorra procedere a un'analisi dettagliata e verificare il rapporto tra monumento e contesto dal punto di vista funzionale, strutturale e visivo, valutando diversi aspetti, fra cui la topografia e la situazione paesaggistica-urbanistica, le proporzioni, i rapporti e la distanza tra i singoli elementi, nonché la percezione visiva, per la quale è determinante la prospettiva dell'occhio umano da ogni punto rilevante pubblicamente accessibile (cfr. cifra 5; cfr. pure Principi, ad n. 4.11). Sennonché in concreto nessuna delle precedenti istanze si è compiutamente confrontata con questi elementi. L'UBC,

come visto, ha in pratica solo ricordato di aver richiesto - in fase di concorso di progettazione - l'inserimento di una serie di condizioni per quanto concerne i rapporti con i beni culturali, segnatamente i riferimenti all'ISOS e alle presenze monumentali (cfr. bando di concorso, punto 6.4. "*tutela UBC Turconi*"). Ciò che appare del tutto insufficiente, posto che l'introduzione di una simile clausola - la quale si limita in pratica solo a enunciare l'esistenza di una tutela - non può evidentemente sostituirsi a una valutazione concreta di un intervento in base agli art. 22 cpv. 2 LBC e 64 cpv. 2 NAPR (norme che, peraltro, nemmeno figuravano tra quelle di riferimento per i concorrenti, indicate a titolo informativo nel bando; cfr. punto 6.9). Un giudizio in base a queste norme non risulta d'altra parte nemmeno essere stato effettuato dalla giuria del concorso (cfr. citata scheda di valutazione), per modo che poco pertinente risulta pure ogni richiamo a quest'ultima. Insufficienti risultano inoltre le generiche considerazioni espresse dal Governo, laddove - senza procedere ad alcuna analisi dettagliata del contesto (come raccomandano i documenti della CFMS), né tanto meno orientandosi all'ISOS (che ha dichiarato semplicemente inapplicabile) - ha affermato, in modo lapidario, che lo spazio verde ineditato *non ha più la valenza di un tempo*. O quando sembra ridurre il tema della valorizzazione del bene culturale protetto al fatto che non ci *si sta occupando* [...] della *facciata principale rivolta verso via Turconi, bensì della sua facciata posteriore e, più in generale, di un'area che si può definire discosta* (giudizio impugnato, consid. 4.4). O ancora, dove sostiene apoditticamente che *le parti fuori terra* [...] *appaiono avveniristiche ma non per questo suscettibili di svilire Palazzo Turconi, semmai il contrario ancorché la sua vista da via Balzani* [recte: Bolzani] *venga per forza di cose effettivamente limitata, seppur non completamente*. Affermazione, questa, che oltre a non essere minimamente sostanziata, appare peraltro difficile da seguire, posto che agli atti non figura alcun approfondimento sull'effettiva visibilità del monumento da questa strada o da altri punti d'osservazione (ad esempio, mediante fotografie e analisi dell'impatto del progetto, con un confronto della situazione prima e dopo; cfr. pure art. 19 cpv. 1 RBC) e nemmeno è stato esperito un sopralluogo.

Se e in che misura l'intervento che prevede di sbancare la collina per edificare all'interno del perimetro di rispetto il nuovo complesso sia suscettibile di pregiudicare non solo la conservazione (come affermato dal Governo), ma anche la valorizzazione di Palazzo Turconi (incluso il suo effetto e la percezione visiva dagli spazi pubblicamente accessibili), è pertanto questione che - allo stadio attuale - non risulta essere stata sufficientemente approfondita. Anche per questa ragione, il giudizio impugnato non può pertanto essere tutelato.

4.7.3. Ritenuto che il giudizio sulla conformità dell'intervento con le norme a tutela del bene culturale d'importanza cantonale (art. 22 cpv. 2 e 23 LBC e 64 cpv. 2 NAPR) è suscettibile di essere influenzato da quello che dovrà essere reso in applicazione dell'art. 6 cpv. 1 LPN, sulla scorta della perizia della CFMS (art. 7 cpv. 2 LPN; supra consid. 3.4), l'UBC e la CBC - esperiti tutti i necessari accertamenti - si esprimeranno nuovamente su questi aspetti e sull'autorizzazione di cui all'art. 24 cpv. 1 LBC una volta raccolta anche la perizia dell'autorità federale.

5. Stante quanto precede, può a questo stadio rimanere aperta la questione inerente alla valutazione estetica del progetto in applicazione dell'art. 104 cpv. 2 LPN. Va da sé che, a dipendenza della valutazione che sarà resa in applicazione dell'art. 6 cpv. 1 LPN, l'UNP si chinerà nuovamente anche su tale clausola estetica (cfr. al riguardo, tra le tante: STA 52.2017.586 del 12 ottobre 2018 consid. 3 e rimandi; 52.2016.547 del 10 settembre 2018 consid. 5 e rinvii).
6. Da respingere sono invece le generiche censure delle insorgenti in merito alle distanze. Dai piani di progetto risulta anzitutto che il nuovo edificio rispetta la distanza minima (6 m) dalla Chiesa dei Cappuccini (art. 52 NAPR ad n. 16.1).  
Tra la porzione del fondo part. 1158 interessata dal diritto di superficie per sé stante e permanente (part. 3228) - in forza del quale verrà edificato il nuovo stabile - e quella restante, non vi è

invece alcun confine che chiama la distanza minima di 4 m (cfr. art. 52 ad 16.1 NAPR). In particolare, non appare insostenibile ritenere, come fatto dal Municipio (cfr. risposta, pag. 7), che l'edificio progettato (futura part. 1158 sub R) e il complesso dell'EOC (part. 1158 sub L) appartengano al medesimo fondo. Del resto, ancorché a livello materiale l'esercizio della servitù sia limitato a una determinata superficie, formalmente grava comunque l'intero fondo (cfr. PETER R. ISLER/DOMINIQUE GROSS, Basler Kommentar, ZGB II, Basilea 2015, n. 32 ad art. 779; FLURINA HITZ, Das Bau-recht als selbstständiges und dauerndes Recht: Konstruktion aus dinglichen und obligatorischen Rechtspositionen, Zurigo 2017, pag. 133, n. 224).

7. 7.1. Visto tutto quanto precede, il ricorso deve essere parzialmente accolto, con conseguente annullamento della decisione governativa e di quella municipale. Gli atti sono rinviati al Dipartimento del territorio affinché, esperiti i necessari accertamenti e raccolta la perizia della CFMS per il tramite dei suoi Uffici, emani un nuovo avviso cantonale motivato, conformemente a quanto indicato nei considerandi. Il Municipio si pronuncerà quindi nuovamente sulla domanda di costruzione, dopo aver garantito il diritto di essere sentito alle parti.

7.2. Per giurisprudenza, il rinvio dell'incarico all'istanza precedente per procedere a complementi istruttori, con esito aperto, comporta che chi ricorre venga considerato come vincente (cfr. STF 2C\_559/2015 del 31 gennaio 2017 consid. 6.1, 1C\_63/2016 del 25 agosto 2016 consid. 5.5; STA 52.2016.438 del 5 aprile 2018). La tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAm) è dunque posta a carico dell'istante in licenza, soccombente. Il Comune ne va esente, essendo comparso in lite per esigenze di funzione e non per tutelare suoi interessi pecuniari (cfr. art. 47 cpv. 6 LPAm). Non sono assegnate ripetibili alle ricorrenti, che non si sono avvalse dell'assistenza di un legale (cfr. art. 49 cpv. 1 LPAm).

Per questi motivi,

**decide:**

1. Il ricorso è parzialmente accolto.  
§. Di conseguenza:
  - 1.1. la decisione del 30 aprile 2019 (n. 2148) del Consiglio di Stato e la risoluzione dell'8 gennaio 2018 del Municipio di Mendrisio sono annullate;
  - 1.2. gli atti sono retrocessi al Dipartimento del territorio affinché proceda come indicato al consid. 7.1.
  
2. La tassa di giustizia di fr. 2'500.- è posta a carico della Buchner Bründler Architekten AG. Alle ricorrenti va restituito l'importo versato a titolo di anticipo delle presumibili spese processuali. Non si assegnano ripetibili.
  
3. Contro la presente decisione è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale a Losanna entro il termine di 30 giorni dalla sua notificazione (art. 82 segg. della legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110).
  
4. Intimazione a: **Società Ticinese per l'Arte e la Natura (STAN), 6601 Locarno,  
Heimatschutz Svizzera, 8000 Zürich,  
rappr. da: Società Ticinese per l'Arte e la Natura (STAN), 6601 Locarno;  
Buchner Bründler Architekten AG, 4058 Basel;  
Municipio di Mendrisio, 6850 Mendrisio;  
Dipartimento del territorio, Ufficio domande di costruzione, 6500 Bellinzona;  
Consiglio di Stato, 6501 Bellinzona;  
Ufficio federale dell'ambiente, 3003 Berna;**



Ufficio federale della cultura, 3003 Berna.

Per il Tribunale cantonale amministrativo  
Il vicepresidente

i.s. *M. Moser*



La vicecancelliera

i.s. *[Signature]*