

PIERO COLOMBO, avvocato e notaio
Iscritto nel registro degli avvocati del Cantone Ticino

GABRIELLA MAMELI, avvocato
Iscritta nel registro degli avvocati del Cantone Ticino

RACCOMANDATA

Spett.

MUNICIPIO di MURALTO

Via Municipio 3

6600 Muralto

Breganzona, 8 aprile 2022

OPPOSIZIONE

che presenta

LA **STAN**, SOCIETÀ TICINESE PER L'ARTE E LA NATURA, sezione ticinese dello SCHWEIZER HEIMATSCHUTZ (Patrimonio svizzero), rappr. dallo studio legale e notarile COLOMBO&MAMELI, Vicolo Concordia 1, 6932 Breganzona-Lugano,

alla

domanda di costruzione (riattazione e restauro) al mappale 114 RF di Muralto (Grand Hotel), Via Sempione 17, proprietari la Com. Cotti, Gianoni e Laudi, istante la **GHI SA**, Via Canova 12, 6900 Lugano (coordinata con domanda di concessione per autorizzazione alla captazione di acqua di falda a scopo termico)

Motivi

A. In ordine

1. La presente opposizione è tempestiva, essendo inoltrata l'8 aprile 2022, ultimo giorno di pubblicazione.
2. Pacifica la legittimazione della STAN.

B. Nel merito

Premessa

La relazione tecnica (RELAZIONE) precisa ai "PRINCIPI DI CONSERVAZIONE" che l'istante *"intende continuare nel coinvolgimento dei vicini, dell'autorità comunale e cantonale, nonché delle associazioni di interesse (STAN,...) in modo da raggiungere un progetto di conservazione che raccolga l'ampio consenso del quale, questo progetto di rilancio necessita nel modo più assoluto"*.

Il coinvolgimento, vista la procedura che è stata avviata con una domanda di costruzione per l'ottenimento di una licenza edilizia, impone questo atto formale da parte della STAN. L'"opposizione" è infatti presupposto affinché la STAN possa efficacemente essere parte nel procedimento e poter quindi assolvere il proprio compito di interesse pubblico previsto dalla legge e che ne fonda la sua legittimazione procedurale.

L'"Opposizione", istituto previsto dall'art. 8 LE, va quindi intesa proprio nel senso voluto dal legislatore, di attirare cioè l'attenzione dei proprietari stessi e degli uffici preposti su eventuali carenze nella domanda di costruzione e eventuali discordanze tra progetto e norme o obiettivi (qui di tutela e valorizzazione e di memoria collettiva), formalizzando così il diritto di essere sentiti in sede di procedura (ADELIO SCOLARI, Commentario, ad art. 8 n° 804 e 805).

La STAN presenta quest'opposizione ritenendo che l'edificio oggetto della domanda di costruzione sia meritevole di conservazione secondo i Principi per la protezione dei monumenti storici in Svizzera, elaborati dalla Commissione federale dei monumenti storici. Chiede quindi, come prevede l'art. 9 della LE, che venga indetto a tempo debito, il cosiddetto "esperimento di conciliazione", il cui oggetto, per quanto concerne la STAN, sarà focalizzato soprattutto sui punti centrali qui sollevati.

2.

Se prescindiamo dalle indicazioni prettamente tecniche, tenuto conto che il Grand Hotel costituisce un immobile tutelato a livello federale, cantonale e comunale, di notevole importanza così da consentire la conservazione della sua sostanza, la RELAZIONE non sembra indicare nel "CONCETTO DI INTERVENTO" e nei "PRINCIPI DI CONSERVAZIONE" quali siano i principi essenziali dell'intervento di riattazione e neppure gli obiettivi dal profilo della conservazione del monumento.

Nel testo (pag. 5) si afferma che *"per quanto riguarda il restauro sono intercorsi sopralluoghi con i rappresentanti dell'Ufficio Beni Culturali, il lavoro è appena iniziato e con lo sviluppo del progetto è garantita la stretta collaborazione per permettere di sviscerare e risolvere tutti i dettagli che servono per garantire l'obiettivo della conservazione. Nelle prossime fasi di progetto verrà pure integrato nel team di progetto uno specialista nel restauro che, dopo le opportune e necessarie analisi sulla sostanza e sulla storia, proporrà interventi di restauro conservativo (facciate, affreschi, ...)"*.

Sembra che la conservazione si limiti agli elementi esterni e alle opere di stretto restauro di parti pittoriche e le più pregevoli di stucco. Ma nulla si sa di questo lavoro *"appena iniziato"*. Non pare si pensi ad una tutela dell'albergo in quanto monumento storico nel suo insieme. La RELAZIONE a pag. 4 si limita ad indicare elementi specifici (*terrazze e scale di accesso al parco, saloni al piano terreno, corpo centrale delle scale*).

Il Grand Hotel è un bene culturale, monumento protetto di interesse nazionale. I monumenti e insediamenti *"fanno parte del nostro patrimonio storico. Testimoniano un passato religioso, politico, economico, sociale e architettonico. La sostanza che è giunta fino a noi con tutti i segni del tempo ci permette di entrare in contatto diretto con la storia dell'operato umano, con gli eventi e sviluppi storici, le opere artistiche, le istituzioni sociali e le conquiste della tecnica"*¹.

L'Hotel in oggetto non ha solo valore per le facciate, per talune opere pregevoli che si trovano all'interno; l'Hotel ha anche un valore storico per le vicende di cui è stato testimone, per documentare la nascita e lo sviluppo del turismo in Ticino, forgiare l'identità del luogo e delle persone. Pertanto la domanda di costruzione (meglio di "riattazione e restauro", come giustamente segnalato nell'istanza), deve dare conto di quali valori intende tutelare, con quali priorità, con quali interventi e per raggiungere quali risultati. Riattare un albergo storico come

¹ <https://www.bak.admin.ch/bak/it/home/baukultur/ekd.html>

quello in oggetto, impone di fissare obiettivi di conservazione oltre che di gestione adeguata all'uso attuale. Dire che il monumento darà lustro e prestigio alla città, al turismo, non tocca l'essenza del compito. Per una disamina approfondita dei contenuti di una richiesta di autorizzazioni per beni protetti si veda, tra gli altri, ben ancorato al nostro diritto: LORENZO ANASTASI/DAVIDE SOCCHI, La protezione del patrimonio costruito, con particolare riferimento all'inventario ISOS.

Per i beni protetti a livello cantonale, come quello che ci occupa, la LBC (art. 2 e 22) precisa che *“Sono beni culturali i beni mobili e gli immobili che singolarmente o nel loro insieme rivestono interesse per la collettività, in quanto testimonianze dell'attività creativa dell'uomo in tutte le sue espressioni.”* e che *“Salvo disposizione contraria, la protezione di un bene culturale si estende all'oggetto nel suo insieme, in tutte le sue parti e strutture interne ed esterne”*

Quindi la domanda di costruzione in oggetto è veramente lacunosa in merito agli obiettivi e alla tutela del monumento in tutte le sue complesse manifestazioni che lo rendono degno della massima protezione stabilita dalla legge. Già questo aspetto rende necessario che l'istante sia invitato a fornire in modo sufficientemente dettagliato questi contenuti. Ciò potrà essere oggetto già di un preliminare incontro conciliativo.

Una domanda di costruzione non è l'inizio di un progetto da discutere in seguito con le autorità preposte e con terzi (RELAZIONE, pag. 5), ma deve documentare, in conclusione di una fase precisa, tutto quanto essenziale per una completa comprensione di ciò che si andrà poi nei dettagli costruendo. Segnaliamo, solo per analogia, le DIRETTIVE SUI NUCLEI STORICI emanate dal DT²; per “semplici” riattazioni nei nuclei storici e altri oggetti protetti, la legge impone di fornire nella domanda di costruzione informazioni dettagliate sulle questioni essenziali della conservazione, che non possono essere rinviate al momento dell'intervento completo. Si veda anche art. 4 lett. h RLE per la sostituzioni di serramenti in altro contesto di tutela. L'analogia con i nuclei tutelati, sta nella procedura. La licenza deve poter decidere sull'essenziale e, quando si tratta di tutelare un bene esistente, la licenza edilizia approva gli obiettivi; cioè un intervento che parta da principi esplicitati fino al modo di concretizzarli nel progetto.

Evidentemente, per un oggetto della portata del Grand Hotel, una domanda di costruzione non ha senso se non entra nei dettagli dell'impostazione e degli obiettivi del restauro, della valutazione di quanto va “perso” nella riattazione e per quale motivo e con quale proporzionalità e

² https://www4.ti.ch/fileadmin/DT/direttive/DT_DSTM_SST/Interventi_nei_nuclei_storici_022016.pdf

a beneficio di cosa; ciò fino all'indicazione degli elementi significativi per il restauro come sono per esempio i serramenti.

Diciamo dei serramenti, esemplificando, perché non ha grande senso presentare una domanda che neppure si pone il problema di ristrutturazione di questi elementi fondamentali di facciata (e le gelosie?). Saranno le autorità a precisare come garantire proceduralmente il controllo anche di questi aspetti da parte degli oppositori per non vanificare i loro diritti. Ma certamente il primo passo è ora la presentazione di un dettagliato concetto di protezione. Esso deve subito stare alla base della domanda di intervento principale.

Da qui la richiesta di esplicitare e confrontarsi con un concetto di riattazione secondo i Principi per la protezione dei monumenti storici in Svizzera, elaborati dalla Commissione federale dei monumenti storici.

Nel sito della Confederazione³, dando conto del senso di un intervento su monumenti storici e anche delle difficoltà e delle sfide con cui bisogna confrontarsi, per non passare da una conservazione e concezione passatista ad una che neglige la tutela dell'essenza del monumento, del suo valore di testimonianza (*Denkmal*) sacrificandone l'anima:

"In Svizzera l'archeologia e la protezione dei monumenti sono essenzialmente di competenza dei Cantoni. La Confederazione li sostiene, conformemente al principio della sussidiarietà, nei loro sforzi volti alla salvaguardia del patrimonio culturale. In questo contesto la Commissione federale dei monumenti storici assume un ruolo importante. In qualità di organo specialistico indipendente consiglia la Confederazione e i Cantoni in questioni di principio, redige perizie e rapporti e cura gli scambi con tutti gli ambienti scientifici interessati, è scritto:

"I Principi per la protezione dei monumenti storici in Svizzera» sono il risultato del pluriennale dibattito teorico e pratico portato avanti dai membri della Commissione su aspetti legati all'archeologia e alla protezione dei monumenti e degli insediamenti e sono stati discussi, prima della pubblicazione, con i servizi competenti cantonali e comunali. A oltre mezzo secolo dalla pubblicazione dell'opera fondamentale di Linus Birchler «Restaurierungspraxis und Kunsterbe in der Schweiz» (Zurigo 1948) essi circoscrivono per la prima volta lo stato attuale delle conoscenze e fissano standard per il trattamento del patrimonio edificato.

I principi sono ripartiti in sei capitoli tematici e completati da commenti. All'inizio si trova la definizione del monumento quale oggetto del passato con particolare carattere di testimonianza che diventa monumento storico attraverso il riconoscimento da parte della società. Le varie dimensioni di questa definizione sono approfondite nel primo capitolo. Considerata la grande importanza dei monumenti quale parte del patrimonio storico e dell'habitat odierno, la società è tenuta a farsi carico della loro protezione e conservazione. Le basi di questa gestione dei monumenti sono presentate nel secondo capitolo, mentre il terzo è dedicato ai principi del loro utilizzo al lato pratico. Seguono riflessioni sui principi che devono essere rispettati per gli interventi edili e misure da evitare. Nel capitolo conclusivo sono riportati considerazioni in merito a questioni specifiche della protezione dei beni archeologici del sottosuolo, completando i principi finora evocati, valevoli al contempo per i monumenti storici e i monumenti archeologici.

I principi possono essere concepiti e applicati a grandi tratti al di fuori del contesto culturale, politico e organizzativo. Per rendere plausibile anche il contesto istituzionale e politico, tuttavia, viene brevemente spiegata, in una postfazione, la ripartizione dei compiti a livello svizzero.

Si chiede, tanto più se si volesse beneficiare di sussidi della Confederazione, di confrontarsi per tempo con questa impostazione e questi principi.

³ <https://www.admin.ch/gov/it/pagina-iniziale/documentazione/comunicati-stampa.msg-id-12563.html>

3.

Il Grand Hotel, con la Casa Rossa e il parco antistante, sono considerati un bene culturale d'interesse cantonale ai sensi dell'art. 20 cpv. 3 legge sulla protezione dei beni culturali.

Giusta l'art. 22 cpv. 1 LBC, salvo disposizione contraria, la protezione di un bene culturale si estende all'oggetto nel suo insieme, in tutte le sue parti e strutture interne ed esterne.

Anche l'art. 32 NAPR del Comune di Muralto, postula un obbligo di conservazione "*nella sua sostanza*" e di provvedere alla "*manutenzione regolare*".

Il Piano particolareggiato del comparto (PP1) all'art. 6 cpv. 2 delle NAPR PP1 richiama e fa propria tale protezione, precisando anche che la quota del colmo non può essere modificata.

La circostanza che talune parti siano di particolare pregio (art. 6 cpv. 5 NAPR PP1) non può evidentemente limitare la tutela come sembra essere il caso con la presente domanda di costruzione. Questo modo di procedere è contrario alle norme citate.

I motivi della tutela non si limitano alle parti esterne e a quelle più pregiate e monumentali, ma a tutta la struttura alberghiera. Essa permette ancora in larga parte il rispetto della tipologia dell'albergo ottocentesco. Anzi, proprio per il suo buono stato di conservazione, il Grand Hotel necessita questo intervento previsto dalle norme di tutela. Altri monumenti simili in Svizzera hanno perso quest'"anima" nelle trasformazioni passate.

3.1

Dai piani e dalla RELAZIONE, sembrerebbe che i pavimenti originali e pregiati nelle camere (e si suppone nei corridoi) verranno sostituiti, così come le porte e altri elementi costruttivi (lift, ecc.). Nulla è detto di particolare sulla conservazione di questi elementi caratterizzanti o sui motivi della loro eliminazione. Manca un rilevato ragionato che permetta di valutare la sostanza originale rimanente e i modi per mantenerla, per quanto possibile, senza per nulla compromettere (anzi) la godibilità di offrire una struttura alberghiera funzionale, ancora ricca di storia anche nei dettagli dei piani superiori, a testimonianza di strutture di lusso ottocentesche nel turismo. In questo contesto, ci si chiede se sia felice o piuttosto non adeguata o prioritaria la descrizione dell'obiettivo indicato nella relazione tecnica come obiettivo primario (pag.3).

Anche dal profilo strettamente giuridico la domanda di costruzione non dà conto del livello di tutela integrale voluto dalle normative.

3.2

Gli interventi edilizi sul tetto, già oggetto di critica da parte di altri opposenti, potrebbero apparire in definitiva contrari, non solo alle norme comunali, ma anche ai principi riconosciuti di restauro. Neppure, a meno di sbagliarsi, è chiaro se il tetto e carpenteria vengono rifatti e secondo quale valutazione.

3.3

La RELAZIONE a pag. 5 descrive l'adattamento del progetto alle normative per disabili e per la prevenzione degli infortuni e degli incendi, come *"una sfida positiva"*.

Non se ne dubita.

Ma nulla si dice nella RELAZIONE in merito ad altre sfide ineludibili; dagli impianti tecnici (TECNICA DELL'EDIFICIO) ad altre esigenze odierne. Si è considerato quanto poteva essere mantenuto o, a prescindere da quanto indicato nei PRINCIPI DI CONSERVAZIONE, tutto dell'edificio è perso nella sua sostanza originale, risolvendosi nel creare un hotel di lusso sulle fondamenta (e il primo piano) ottocenteschi? Non abbiamo le indicazioni che dovremmo, invece, trovare secondo i principi di restauro cui occorre attenersi e che la STAN intende far valere per questo progetto, tenuto conto anche delle esperienze maturate in questi ultimi anni qui e altrove.

PQM,

si chiede di

GIUDICARE

1. Che l'opposizione venga accolta nel senso dei considerandi e venga chiesta una completazione della domanda in relazione all'applicazione dei "Principi per la protezione dei monumenti storici in Svizzera", elaborati dalla Commissione federale dei monumenti storici
2. Che venga indetto un sopralluogo e un esperimento di conciliazione con l'obiettivo indicato nei considerandi.
3. Protestate spese e ripetibili.

Con osservanza.

Avv. Piero Colombo (firmato e spedito)