

C&M

COLOMBO & MAMELI

STUDIO LEGALE E NOTARILE

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

Spettabile

MUNICIPIO di MURALTO

Via Municipio 3

6600 Muralto

Lugano, 29 luglio 2022

OPPOSIZIONE

che presenta

LA **STAN**, SOCIETÀ TICINESE PER L'ARTE E LA NATURA, sezione ticinese dello SCHWEIZER HEIMATSCHUTZ (Patrimonio svizzero), rappresentata dall'avv. Piero Colombo, Studio legale e notarile COLOMBO & MAMELI, Corso Elvezia 4, CCP 1211, 6901 Lugano.

alla

domanda di costruzione (riattazione e restauro) in variante al mappale 114 RF di Muralto (Grand Hotel), Via Sempione 17, proprietari precedenti la Comm. Cotti, Gianoni e Laudi, istante e **ora proprietaria** la **GHL SA**, Via Canova 12, 6900 Lugano (rappresentati dall'avv. dr. Lorenzo Anastasi, studio legale Collegal, 6901 Lugano).

Motivi

A. In ordine

1. La presente opposizione è tempestiva; è inoltrata, infatti, nel termine concesso dal Municipio di Muralto con risoluzione 18.07 2022.
2. Pacifica la legittimazione della STAN, già opponente nella procedura.

B. Nel merito

1.

Il complemento atti, ancorché in parte motivato dalla richiesta dell'UDC (art. 19 RLE), si configura quale variante (art. 16 LE) e tocca la modalità relativa all'obbligo di restauro di un monumento di importanza protetto a livello cantonale. Da qui la pertinenza della presente opposizione.

2.

La STAN, con il proprio intervento (art. 12 cpv. 1 lett. b LPN) persegue scopi ideali e alla sua legittimazione in quanto "*organizzazione che si occupa della protezione della natura e del paesaggio e della conservazione dei monumenti storici*" (idem p.to. 1), è conferita una funzione di contributo qualificato alla tutela di interessi pubblici.

La STAN valuta positivamente l'interesse degli istanti alla riattazione del GHF e gli intendimenti espressi per la tutela piena che essi intendono conferire. Il complemento atti costituiscono indubbiamente un notevole passo avanti in questo senso.

Il Grand Hotel di Lugano, l'ultimo Hotel storico giunto quasi intatto a noi, è descritto dagli istanti stessi, "*a livello ticinese e svizzero, il prototipo di nuovo modello, fondato sulla messa in evidenza della possente volumetria, che si unisce con il parco circostante a formare un'unica grande scenografia neobarocca*" (Relazione tecnica pag. 3). L'istante, ha quindi la grande responsabilità di restituire alla collettività un monumento la cui attenzione al restauro possa essere riconosciuta unanimemente valida; un monumento che sia anche un'occasione di richiamo.

Anche il Comune di Muralto, la città di Locarno e il Cantone dovranno, se necessario, svolgere la loro parte dal profilo della pianificazione e sistemazione locale; infatti, il contesto territoriale in cui sorge il GHF, non è casuale e anche in un territorio oggi fortemente trasformato, l'ubicazione strategica dell'Hotel, la prossimità alla stazione FFS (altra grande opera di quell'epoca inaugurata nel 1874) testimoniano lo sviluppo urbanistico e turistico di quell'epoca. Altri elementi del contesto

andranno quindi esaminati, anche se ora esulano dallo stretto esame della domanda di costruzione.

La STAN partecipa alla procedura con spirito costruttivo, senza inutili indugi, richiamando il rispetto della necessaria metodologia nell'affrontare il restauro, sottolineando le criticità e lacune riscontrate.

La STAN intende indicare ora i presupposti di un esame serio che certamente merita questo restauro, di importanza anche nazionale e che in parte sono, per ora, ancora carenti.

Alle autorità e agli oppositori non compete di indicare soluzioni, ma spetta all'istante, per il ruolo delle parti, fornire tutti gli elementi di valutazione e la motivazione che permettano all'autorità, e ora alla STAN, di valutare se il processo decisionale dell'istante nel restauro, sia corretto e motivato nelle proprie scelte. Anche dall'UBC si attende un rigore in questo senso.

Detto questo, i timori manifestatisi qua e là, che l'intervento della STAN possa compromettere un'opera importante nel contesto attuale del locarnese (Festival del cinema di Locarno, turismo e altro) risultano quindi infondati. Del resto anche nella Relazione tecnica relativa alla variante in oggetto - pag. 7, l'istante auspica nuovamente la collaborazione della STAN.

Ciò impone a maggior ragione che la STAN si faccia carico di richiamare a quel rigore che nasce dalla sua funzione nella procedura. Nei fatti, con la prima opposizione, essa ha già contribuito ad un proficuo chiarimento del progetto da parte degli istanti. Le sue richieste sono state sostanzialmente fatte proprie dall'UBC.

3.

Si è detto nell'Opposizione dell'8 aprile 2022 (pag. 6) che *"Una domanda di costruzione non è l'inizio di un progetto da discutere in seguito con le autorità preposte e con terzi 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"*.

In questo senso la forma è presupposto della sostanza. Le norme sono quelle dalla Legge edilizia (LE) e dal suo regolamento (RLE), da interpretare adeguatamente, trattandosi di un intervento edilizio *sui generis* e non certo usuale. Sullo scopo (non formalistico) della necessità di completezza della domanda di costruzione si veda ADELIO SCOLARI, Commentario, ad art. 4 LE, in particolare n. 732.

L'obiettivo finale della domanda di costruzione è prioritariamente la correttezza del restauro del monumento protetto, oltre che il suo contenuto funzionale.

Per il restauro sono state elaborate precise norme e metodologie a livello internazionale e nazionale.

Vi possono essere diverse scelte e modi di intervenire nel restauro e l'autorità competente gode di un certo margine di valutazione, ma sempre all'interno del concetto rigoroso di salvaguardia e trasmissione della sostanza monumentale alle future generazioni.

In un simile contesto, analogamente all'art. 3 OPT¹, che concerne il controllo giudiziario della pianificazione, la motivazione delle scelte che il committente (e poi l'autorità) sono tenuti a formulare, deve contenere la presa in considerazione di tutti gli eventuali interessi in gioco motivando le scelte finali in modo da poterne seguire, valutare e controllare la correttezza dell'*'iter'* decisionale. Troviamo una formulazione simile ai p.ti 4.9 e soprattutto 4.10² dei PRINCIPI PER LA TUTELA DEI MONUMENTI STORICI IN SVIZZERA elaborati dalla COMMISSIONE FEDERALE DEI MONUMENTI STORICI (in seguito Principi CFMS):

Nello svolgimento delle procedure giuridicamente vincolanti è il servizio specializzato a compiere la valutazione specialistica.

Deve motivare il suo punto di vista in modo esaustivo per renderlo comprensibile anche alle persone senza conoscenze specialistiche. L'organo decisionale politico o giuridico include questo parere specialistico nella ponderazione degli interessi. Esso motiva la sua decisione (PRINCIPI CFMS, p. 4. 11)

tanto più che

Il potere valutativo e decisionale del servizio specializzato su questioni che riguardano la sostanza storica scaturisce dal compito costituzionale di tutela e conservazione dei monumenti storici (PRINCIPI CFMS, p. 4. 9).

Nessun giurista può ignorare il significato profondo dal profilo materiale e formale di un simile approccio metodologico giuridico e processuale, se non vuole vedersi invalidare singole decisioni. Né va del diritto costituzionale di essere sentiti delle parti (qui, della STAN).

Infatti, una domanda di costruzione che non permetta di seguire, controllare e valutare l'*'iter'* seguito dall'istante per salvaguardare l'oggetto del restauro, non fornisce alcuna una base sufficiente ed esaustiva per controllare e valutare, né per l'autorità né per l'opponente rispetto al suo ruolo.

Quindi la domanda di costruzione non può sistematicamente rinviare a un successivo momento le decisioni da adottare. Per questo motivo, segnatamente, la STAN ritiene non ancora completa la

¹ Se dispongono di margini d'azione nell'adempimento e coordinamento dei compiti d'incidenza territoriale, le autorità ponderano i diversi interessi. In tale contesto:

- a. verificano gli interessi in causa;
- b. valutano gli interessi verificati considerandone in particolare la compatibilità con lo sviluppo territoriale auspicato e con le implicazioni possibili;
- c. tengono conto di tali interessi nel migliore modo possibile, sulla base della loro valutazione.

² Nella motivazione delle decisioni esse presentano la ponderazione degli interessi.

domanda di costruzione originaria e la sua variante, anche se la direzione seguita dell'istante è corretta.

Controllare, valutare e scegliere in corso d'opera porterebbe inevitabilmente a ragionare settorialmente, a improvvisare e a trovarsi ad essere in balia dei tempi e dei ritmi imposti dal cantiere.

Nel caso del restauro del Gran Hotel, è chiaro che la STAN non può accettare di essere estromessa dal ruolo di controllo che le compete della domanda di restauro, lasciando che la domanda di costruzione rinvi i punti importanti del restauro alla determinazione successiva con l'autorità (o a posteriori).

Le scelte che non possono essere anticipate, vanno indicate, motivandolo nella domanda di costruzione. La procedura d'approvazione successiva, anche in caso di disaccordo, va prestabilita in una procedura veloce e informale ma chiara e corretta, rispettosa del diritto di essere sentiti³ e di non tardare inutilmente i lavori.

4.

Nel merito delle proprie Osservazioni 7 luglio 2022 (p.to 2) all'Opposizione della STAN, GHIL SA condivide la necessità di un approfondimento progettuale; precisa di volersi adeguare ai Principi per la protezione dei monumenti storici in Svizzera, formulati dalla Commissione Federale dei monumenti storici (PRINCIPI CFMS, p.to 4).

In realtà, a nostro avviso, anche la domanda di costruzione in variante, non adotta sistematicamente il metodo proposto dai principi. Ne indichiamo i motivi:

a)

La scheda SIBC A7 186 e A7 188 precisa che *"l'edificio e gli spazi di parco adiacenti sono tutelate in tutta la loro globalità e in tutte le loro componenti."* Lo stesso vale per la Casa Rossa, *dépendance* del Grand Hotel (SIBC A9477).

³Non è evidentemente necessario che le precisazioni in corso d'opera siano precedute da una domanda di costruzione oggi trasformatesi in uno stressante e a volte assurdo esercizio burocratico (già 25 anni fa: SCOLARI, Commentario, ad art. 4 LE n. 728) . L'art. 11 cpv. 3 RLE da sufficiente spazio per non rendere tanto burocratica la richiesta di precisazioni sui serramenti, da addirittura rinunciarvi!

b)

Non diversamente si ragiona se si seguono i Principi della CFMS (p.ti 1.1 e 1.2). Infatti, essi sono stati pensati per salvaguardare i monumenti storici la cui portata e necessità di conservazione unanimamente riconosciuta. Il monumento protetto è quindi ben più di un "semplice" bene protetto. Attiene alla necessità di garantire la memoria della collettività e quindi impone che:

"l'autenticità del monumento storico, cioè l'esistenza del monumento nella sua materia tramandata, in modo possibilmente integro, con tutte le tracce lasciate dal tempo", in modo da garantire la propria funzione di riconoscimento delle "complesse stratificazioni e quindi interpretarle.

Solo se il monumento storico non è sminuito nella sua materialità considerata importante dal lato storico, cioè nella sua sostanza, può essere interpretato come espressione di determinati fatti storici e l'interpretazione stessa può essere verificata.

Privato della sostanza tramandata, l'oggetto perde la sua caratteristica di monumento storico. (PRINCIPI CFMS, p.to 1.3).

Da queste considerazioni prendono senso, anche per il profano, le norme concrete del restauro e dell'intervento.

c)

Questo è il punto di partenza per l'allestimento e l'esame della domanda di costruzione in oggetto.

Le schede dell'UBC *"l'edificio e gli spazi di parco adiacenti sono tutelati in tutta la loro globalità e in tutte le loro componenti"* evidenziano proprio questa esigenza di impostazione, a prescindere poi dalle *nuances*, che comunque vanno considerate, ma che non modificano il metodo da adottare.

Ne derivano pure, e se ne comprende meglio il senso, i grandi principi della sostenibilità (p.to 3.1), priorità della sostanza storicamente rilevante rispetto ai contenuti (p.to 4.1) e della reversibilità (p.to 4.2⁴), della interdisciplinarietà (p.to 3.6) e altri. Da essi si deducono poi le concrete modalità di restauro:

- *"riparare invece di sostituire"* (p.to 4.5 e inoltre l'approfondimento della CFMS, *"Le finestre degli edifici storici, documento fondamentale del 22 giugno 2018"*⁵);
- fare uso delle deroghe parziali alle usuali norme edilizie (proporzionalità) e (p.to 4.12, e inoltre l'approfondimento della CFMS *"Energia e monumento del 22 giugno 2018"*⁶;

⁴ *"I monumenti storici non devono essere falsati da aggiunte, da apparenti migliorie o da presunti abbellimenti"*, p.to 4.3 con riferimento alla considerazione di cui al p.to. 1.6 (percezioni e interpretazione nelle varie epoche e futuri nuovi approcci al monumento); forse anche aleatorietà del riferimento a un determinato anno (qui: 1920) come obiettivo del restauro di un edificio.

⁵ *"Le finestre sono testimonianze storiche importanti. Possono essere interrogate in merito a una molteplicità di aspetti, come l'evoluzione delle intenzioni progettuali e delle possibilità tecniche fino alla standardizzazione, le tradizioni regionali nell'utilizzo e nella lavorazione dei materiali, le strutture sociali e le abitudini degli abitanti."*

⁶ *"In Svizzera, la quota dei monumenti sul totale del patrimonio edilizio è pari a circa il 5 per cento, una quota relativamente modesta; pertanto, il loro consumo energetico e, di conseguenza, anche il relativo potenziale di risparmio sono ridotti. Occorre esserne consapevoli, soprattutto nel caso di monumenti difficili da ottimizzare sotto il profilo energetico."* ("Energia e monumento p.to 2.3).

che a loro volta guidano i principi pratici del restauro dei monumenti storici. nei Principi CFMS. A livello nazionale si ricorda che la tutela dei monumenti storici è un compito costituzionale (art. 78 Cost. fed.).

A livello internazionale, si richiamano in particolare la Convenzione europea per la salvaguardia del patrimonio architettonico, ratificata dalla Svizzera e in vigore da noi dal 1° luglio 1996 (art. da 11 a 17 per quanto ci concerne) e la Carta per la salvaguardia dei giardini storici detta "Carta di Firenze" 1981.

5.

L'istante afferma come si è detto, di avere ora ossequiato ai Principi della CFMS con la variante della domanda di costruzione.

Tuttavia, non si trovano specificazioni più precise agli atti. Anche la Relazione tecnica non indica il metodo con cui l'istante affronta il restauro del monumento. Anzi, non v'è parola nel merito agli obiettivi nella Relazione tecnica, (pag. 5). Gli obiettivi si limitano ad indicare genericamente di voler *"ridare lustro alla sostanza, offrendo un concetto di benessere integrale delle persone"* e di *"mettere a disposizione una struttura rinata e riconsegnata al pubblico"*.

5.1

A ben vedere né l'immobile né il parco⁷ vengono trattati nella relazione tecnica per quel che prioritariamente sono: monumenti protetti ai massimi livelli e soggetti a regole riconosciute universalmente.

Non a caso a pag. 6, anche la nuova Relazione tecnica rivista, si limita ad un discorso estremamente riduttivo di *"valorizzazione con un attento restauro"* degli *"elementi monumentali"*, quasi a farne una categoria di oggetti o componenti parziali all'interno di un albergo caduto recentemente in disuso. Si saluta con piacere un'importante evoluzione progettuale anche a proposito dei criteri d'intervento e materiali previsti (Relazione pag. 13), ma il peccato originale della e nella metodologia, non è cancellato, ciò che invece è ora auspicabile.

⁷ I giardini sono una categoria di monumenti particolarmente vulnerabile. A differenza degli edifici, le piante si propagano, crescono e muoiono, e quindi i giardini sono particolarmente soggetti ai cambiamenti naturali e agli interventi dell'uomo. Una ricostruzione cancella la storia del giardino e della sua varietà botanica e distrugge le tracce delle tecniche di giardinaggio tradizionali. Se, a causa della scarsa manutenzione o della naturale temporaneità di tutti i materiali e vegetali, un giardino conserva ormai soltanto le tracce della sua struttura originaria, queste ultime vanno preservate come testimonianze autentiche e integrate come elemento imprescindibile nella configurazione futura del giardino stesso.

La relazione tecnica dovrebbe trattare invece il monumento protetto in quanto tale (Schede UBC *"l'edificio e gli spazi di parco adiacenti sono tutelate in tutta la loro globalità e in tutte le loro componenti"*).

Non sorprende, ma rappresenta un segnale, che la variante attuale faccia proprie, considerazioni e critiche formulate peraltro solo a titolo esemplificativo nella prima opposizione. Verosimilmente ciò sta a significare che queste necessità, (mantenimento di finestre, delle gelosie, dei pavimenti dove possibile – con la modifica del circuito dell'acqua del riscaldamento, il mantenimento dei termosifoni, ecc.) sono sfuggite in prima battuta, per aver omesso di adottare sistematicamente l'impostazione contenuta nei Principi della CFBC.

Non è un caso quindi che neppure manchi un piano di misure preventivo e vincolante: *"Prima di avviare un intervento occorre definire in modo vincolante il piano delle misure"* (PRINCIPI CFMS 8, p.to 3.7).

Un ulteriore indizio dell'assenza di un metodo rigoroso consiste nell'aver fatto precedere i piani e la Relazione tecnica, ai LAVORI DI INDAGINI CONOSCITIVE PROPEDEUTICHE ALLA PROGETTAZIONE DEL RESTAURO CONSERVATIVO E DELLA RISTRUTTURAZIONE GLOBALE de LA Maddalena SA.

Propedeutiche appunto! *"Prima le indagini poi le misure"* (PRINCIPI CFMS, p.to 3.5). Infatti, l'indagine conoscitiva approfondita è giunta solo con la variante ora in discussione. Un'indagine è stata presentata dalla STAN agli istanti, allestita da nostri consulenti.

Tuttavia, la Relazione tecnica che accompagna la variante, completata in rosso sulla base di quella precedente, ne mantiene lo schema sopra criticato, per cui porta con sé ancora il "peccato originale".

6

6.1

Se la Relazione tecnica non affronta sistematicamente l'esame della sostanza storica, motivando le scelte o le varie opzioni, anche l'autorità non può tenerne adeguatamente conto. Un appunto che va mosso all'indagine conoscitiva: quello di non aver trattato alcuni elementi importanti come il tetto, il

⁸ *"Le condizioni per la determinazione del piano di misure sono lo studio delle fonti e le indagini sull'oggetto. Il piano descrive gli elementi importanti del monumento storico e gli ambiti nei quali è possibile intervenire, definisce il tipo d'utilizzo e fissa le misure di tutela da attuare. Occorre ponderare le conseguenze della loro attuazione o della loro mancata esecuzione. Il piano deve essere costantemente verificato e adeguato durante l'intervento mediante apposite indagini sull'oggetto, se le nuove conoscenze acquisite lo rendono indispensabile o se risulta necessario ai fini dell'ottenimento di un risultato adeguato."*

sottotetto, a comprova che il monumento non è stato sempre valutato nel suo complesso, neppure nell'ottima indagine agli atti.

Alla presente opposizione si allega quindi il **Doc. 1, Analisi Relazione tecnica Architetto, proposte restauratore e Osservazioni** allestito da una consulente esterni, Arch. Maria Mazza, tenuto conto dei documenti presentati in variante e il **Doc. 2, Un patrimonio da conservare e valorizzare** allestito dagli arch. Maria Mazza e Flavia Flückiger.

Si è trattato, per quando detto in particolare al p.to 5.2, di raffrontare l'indagine conoscitiva Maddalena, finalizzata evidentemente all'adozione preventiva di un piano di misure vincolanti, alla Relazione tecnica, che è silente su quanto l'indagine conoscitiva impone di decidere. I due documenti sono staccati tra loro. Questo documento (**Doc. 1**) può servire da base per continuare gli approfondimenti e le scelte con metodologia corretta. Non si aggiungono altri commenti a questo lavoro, parte integrante della presente opposizione ma si insiste che manca tuttavia, dopo l'indagine conoscitiva, l'indispensabile ripresa dei consigli del restauratore nella relazione tecnica per una valutazione e decisione puntuale motivata, specie se non vengono ripresi.

6.2

Necessità di produrre un'adeguata documentazione che possa soddisfare le conoscenze future dell'attuale lavoro di restauro. Esigenza di documentazione fotografica e altro allestita da specialisti.

Questo lavoro è tanto importante, che i PRINCIPI CFMS (p.to 3.9) prevedono *che "la documentazione deve rappresentare la situazione prima, durante e dopo l'intervento. Nella documentazione occorre definire anche le basi di lavoro, il piano di misure e la motivazione delle scelte"*. Infatti, nel tempo ci saranno altri interventi e la documentazione diventa elemento essenziale accompagnante la vita del monumento e oggi il suo restauro. La documentazione va raccolta sin d'ora per metterla a disposizione dell'UBC e non pensata "solo" per le esigenze della domanda di costruzione. *"Ogni epoca identifica nuovi monumenti storici e reinterpreta i monumenti storici esistenti. Vi è quindi il rischio di limitarsi all'interpretazione contemporanea, alla suggestione, alla semplificazione e alla distorsione. Per questo motivo il monumento deve essere conservato nella sua materialità considerata storicamente rilevante. Solo in questo modo è possibile un nuovo approccio al monumento storico"* (PRINCIPI CFMS, p.to 1.6).

6.3

Pretendere di porre come obiettivo del restauro di un edificio storico il riportarlo allo stato in cui era in un determinato periodo o ancora di più, in un anno stabilito, è operazione impossibile e metodologicamente errata. Interventi di tale tipo, condotti sistematicamente alla fine dell'Ottocento, hanno prodotto grandi danni alla sostanza dei monumenti, sacrificata per lasciare spazio a dei falsi. Nessuno è in grado di stabilire quale fosse la morfologia del bene in un periodo della sua storia, tanto meno in un determinato anno. L'operazione è anche metodologicamente errata perché nel restauro si deve partire dallo stato di fatto del bene, non da una ricostruzione astratta e in definitiva, come si è detto, falsa. La Carta di Firenze del 1964 stabilisce che il restauratore faccia precedere il progetto di restauro da studi approfonditi, obbliga a rispettare il contributo di ogni epoca alla costituzione del bene e a fermarsi ai dati certi, documentati fisicamente dal bene stesso, mentre le ipotesi ricostruttive vanno lasciate al dibattito teorico.

La questione è qui assai importante e va discussa come questione preliminare nella relazione tecnica finale.

6.4

La stesura dei piani **in scala 1:200** è inadatta tutti i livelli, compresa la recinzione del parco e altri manufatti, che possiamo esaminare congiuntamente con l'istante. Infatti, non permette la rappresentazione degli intendimenti progettuali concreti. A titolo d'esempio occorre stabilire su piani in scala adeguata dove i pavimenti verrebbero conservati e dove sostituiti e semmai come; dove si intende riportare in bella vista le decorazioni pittoriche originale delle camere; quali sono le intenzioni per il trattamento dei soffitti e questo per tutti i locali. Occorre anche indicare come si intende agire per quello che concerne le porte delle camere (rispetto delle norme contro gli incendi) e dove e come si intende posare le barriere antincendio.

6.5

In particolare, si osserva che, di primo acchito, salvo esame da parte dell'istante sui vari interessi in gioco (intervento *contra* mantenimento), da esporre nella relazione tecnica e suoi allegati:

- a. È apprezzato lo sforzo profuso per trovare un sistema per la regolazione termica dei saloni, dello spazio della hall e delle camere il meno invasivo possibile.

- b. La STAN considera come scelta corretta quella di mantenere gli originali per quel che concerne gli scuri interni e le gelosie, mentre chiede che vengano mantenute anche tutte le finestre originali dove la sostanza lignea non risulti gravemente compromessa.
- c. Un'attenzione particolare dovrà essere dedicata alla vetrata della veranda che oggi palesa un elegante disegno degli anni Trenta e che si ritiene debba essere conservato. Per questo e per ogni altro dettaglio con impatto energetico, si ritiene che debba essere negoziata la necessaria deroga alle norme sul risparmio energetico, deroga prevista dalle norme in materia.
- d. Si chiede un approfondimento per quanto concerne l'eventuale formazione di nuove camere nel sottotetto (accettabili solo dietro il cornicione centrale?). Come si è precisato, manca l'indagine conoscitiva e una presa di posizione motivata dell'istante. La formazione di vasche-terrazze non convince, anzi; è ignorata e non valutata dall'istante la possibilità appoggiarsi sulle foto del rapporto archeologico dal quale emergono abbaini, beninteso allineati sulle finestre sottostanti che si potrebbero riproporre.
- e. Si ritiene di primaria importanza un'informazione chiara e inequivocabile in sede di domanda di costruzione sul tipo di intonaci che saranno impiegati per albergo e casa rossa, così come sulla gamma cromatica prevista per gli stessi e per tutti gli infissi in legno - persiane finestre e scuri interni - nonché per quelli in metallo tanto antichi come sulla veranda, quanto nuovi come per la SPA. Per un'eventuale procedura in corso d'opera, si è detto sopra. Dai piani prodotti non è possibile ricavare una chiara immagine del progetto per la SPA. È necessario completare il progetto in tal senso, dove sia possibile capire quale sarà la sorte per l'imponente struttura portante esistente: pilastri, volte, ecc.
- f. Si nutrono grosse preoccupazioni per quel che concerne il previsto autosilo. La rampa disegnata rispetterebbe solo in apparenza la maestosa wellingtonia protetta ma in pratica ne sacrificerebbe la metà dell'apparato radicale, decretandone la morte più che probabile. È necessario trovare un'altra soluzione per un numero ridotto di stalli, ragionando sul fatto che si possono trovare soluzioni alternative per il servizio della clientela. D'altronde la profondità degli stalli previsti e la larghezza della corsia di scorrimento e manovra sembrano insufficienti.

6.6

Un membro della STAN, che ben conosce il GHL, ha esposto considerazioni sistematiche sul restauro che qui si riproducono *tel quel*. Interessante notare che l'impostazione data dal membro, coincide con quanto emerso dai lavori con i consulenti e dall'impostazione metodologica richiesta.

L'uso dei Principi metodologici e concettuali della CFMS, gli consente un esame coerente e complessivo. Questo almeno conferma della correttezza del lavoro collettivo degli oppositori con i loro consulenti e della volontà di proseguire in una fattiva collaborazione con gli istanti e il loro staff.

Considerazioni Restauro Grand Hotel Locarno

1. Piano particolareggiato

Nei piani di progetto parco e percorsi indicati i passaggi, le zone, gli accessi, le protezioni fisiche e visive sul parco e sul palazzo: aspetti carenti sia nella comprensione sia nel valore architettonico/urbanistico di bene culturale cittadino (passaggio da accesso centrale a via Pioda, recinzioni. Va approfondita anche la correlazione con gli obiettivi appunto del piano particolareggiato e normative di applicazioni di PR.

2. Piano inferiore livello SPA

2.1

Tema di giudizio nel riuso di questo piano con la sua caratteristica struttura portante a pilastri e volte e le arcate aperte verso il parco (e la città) è il rispetto e la percezione conservativa della sua materializzazione.

2.2

Il concetto degli spazi d'acqua (superficie a specchio d'acqua che dialoga con pareti passaggi, soffitti come esistenti) dimostra la volontà di un restauro conservativo: aspetti che vanno specificati (materiali, colori, illuminazioni, arredi) e definiti nei piani e relazione tecnica della DC.

2.3

Cautela va posta anche nell'inserimento dei numerosi locali e passaggi accessori, aspetti che vanno definiti con la necessaria attenzione architettonica: le necessarie infrastrutture devono comunque inserirsi in modo integrato e di rispetto alla sostanza storica (l'ospite anche in questi spazi può percepirne il loro valore aggiunto).

2.4

Le vetrate in ferro non originali (originariamente porticati aperti di sostegno alla terrazza e aperti verso il parco e la città) di cui si prevede il risanamento vanno precisate e motivate strutturalmente e culturalmente.

3. Facciate, serramenti, intonaci, pavimenti

Nell'indicazione della necessità di campionatura (nella forma del rapporto Maddalena) va precisato l'iter di approvazione tecnico e legale.

In particolare, nell'asportazione del tinteggio attuale (a tappe e campionature) vale la premessa di valutare il recupero di possibili tinteggi originali, l'apporto o meno di possibili nuove velature, la possibilità di eseguire una velatura trasparente (quindi che permetta la lettura storica del monumento).

A questo proposito si allegano 3x articoli di concetto recuperati dallo studio Maddalena (*a disposizione su richiesta*).

Eventualmente valutare: accanto al lavoro di risanamento degli strati di intonaco e tinteggio merita attenzione la perdita di storicità e di vetustà culturale al momento di stendere la velatura di copertura colorata finale:

si ritiene che nella D.C. e relativa licenza edilizia sia prevista la sola asportazione di strati di tinteggio postumi e il risanamento puntuale delle parti strutturali danneggiate, eventuali velature incolori e/o di colorazione su campionature dovrebbero far seguito con una specifica D.C. successiva in variante (più precisamente dopo la campionatura di sondaggi come previsto dal rapporto del restauratore incaricato.

Analoga procedura va riservata per un auspicato e necessario recupero di intonaci, pavimenti e serramenti interni: la licenza edilizia è da intendersi nel rispetto di tutte le indicazioni di recuperi anche se parziali contenuti nel rapporto del restauratore incaricato. La rinuncia a priori di recuperi di sostanza culturale presente non va presa in considerazione ma dove e se del caso necessario essere oggetto di successiva variante di D.C.

Dal rapporto Maddalena si deduce che almeno una parte anche delle finestre potrebbe essere recuperabile ma nelle conclusioni questa possibilità viene scartata: accanto alle motivazioni energetiche e di manutenzione, va tenuto presente la perdita definitiva del nostro patrimonio storico (sia abilità e tecnica artigianale, sia etica).

Pavimenti interni: manca un sondaggio-ricerca dei tipi di pavimento in legno originali delle camere e altri locali: base necessaria per proporre soluzioni architettoniche e storicamente motivate dei nuovi pavimenti dove ora sono mancanti/asportati.

Analogamente le parti anche se limitate di pavimenti cementizi seminati meritano di essere conservati e essere di base per una nuova riproposta per le porte la possibilità di un recupero anche parziale conferiscono un valore aggiunto (da valutare varie possibilità di risanamento tecnico).

Anche per le decorazioni delle camere si rimanda a quanto indicato in seguito.

Per gli intonaci interni merita una valutazione sulla possibilità di mantenere comunque a campionatura alcune pareti con il recupero delle decorazioni-colorazioni originali. È da valutare la possibilità di avere alcuni settori dell'albergo (alcune camere, locali accessori, passaggi con ancora parti restaurate a testimonianza culturale e storica: aspetto che non necessariamente – anzi – disturberebbe le aspettative degli ospiti dell'albergo.

Parco – accessi – percorsi

Con i 5 accessi ancora presenti e di pregio fino al termine dell'uso anche a cinema-festival, il GH aveva un suo equilibrato inserimento e apertura-aggancio alla città: ora sono immurati o sbarrati:

1. entrata principale
2. entrata laterale verso stazione
3. entrata verso salita via Pioda
4. entrata angolo ponte sulla Ramogna a valle
5. entrata angolo ponte sulla Ramogna a valle

Il loro riprestino è un recupero storico di valore aggiunto: spetta al progetto di abilità architettonica e urbanistica individuare soluzioni per un uso discreto e rispettoso degli ospiti del GHL

- al punto 5: l'infelice rampa di accesso compromette inoltre l'angolo di muro con l'accesso originale (vedi possibilità di accedere dal lato esistente verso Muralto con o senza formazione autosilo: deroghe)
- al punto 4: è pur vero che il piano particolareggiato prevede l'estensione del volume costruito con il porticato fino al muro sulla Ramogna, aspetto questo che si ritiene possa essere rivisto

e interessare anche i vicini proprietari: questa chiusura preclude l'affaccio del GH con il suo parco verso Locarno e il lago e viceversa.

La barriera-rete continua verso diventa un muro schermato totale di chiusura alla vista verso il parco e persino verso il porticato del GHL, con la sua altezza dal passaggio pubblico annesso alla barriera viene ostacolata anche la percezione dello stesso GHL: anche come per gli accessi spetta al progetto architettonico e paesaggistico trovare soluzioni qualificanti per creare zone di rispetto e di riservatezza degli ospiti del GH ma non già con la soluzione proposta di estrema banalità.

Aspetti generali

Concetto di percezione del monumento storico nei vari momenti del vissuto del GHL:

- il GH a differenza di altri alberghi storici ristrutturati e riconvertiti alle sempre nuove aspettative degli ospiti ha il suo valore nel presentarsi ancora oggi con il suo aspetto e contenuti originali.
- ci si aspetta che i nuovi inserti (corpi riscaldanti, tinteggi, pavimenti, servizi, arredi, illuminazioni) siano progettati in modo essenziale e di rispetto alla sostanza storica: soluzioni che vanno indicate nei piani e rel.tec. della D.C. e che sono del resto la parte qualificante del progetto architettonico (il restauro conservativo e non la rincorsa sfrenata al mercato internazionale delle novità diventa l'atout del GHL).
- viste interne (render) possono essere elementi utili di progettazione e di comprensione per quanto viene proposto volto ad illustrarne il risultato (l'anima del GH come intesa anche dai promotori).
- dove possibile l'ospite deve poter confrontarsi, condividere e memorizzare (non solo nei saloni) i luoghi di memoria storica e culturale specifici del luogo e del momento.
- per analoghe situazioni la sensibilizzazione e salvaguardia di beni culturali in disuso e in pericolo di perdita di sostanza è di attualità anche per associazioni (icomos, fondazione vacanze in case storiche, isos) preposte a queste tematiche.

7.

Non ci esprimiamo, per ora nel merito della proposta di sistemazione del parco. Il nostro consulente è al lavoro.

Ad un primo esame egli rileva che:

Prima verifica dei temi e le criticità ancora da discutere con gli istanti.

Concetto tutela del parco 06.07.2022

- Pagina 3: AREA PRIVATA E PUBBLICA
La zona della piscina sudovest, il giardino davanti alla casa rossa e

la zona lungo la Via Sempione rimangono fuori dal comparto di tutela del parco.

- Pagina 4: PERCORSI

Mancano indicazioni per gli accessi per clienti e privati provenienti dalla Via Sempione verso GHL e Casa Rossa.

Mancano indicazioni per gli accessi alla zona della piscina.

Manca un'indicazione per l'accesso carrabile al mapp. 114 dalla Via G. Battista Pioda Piano Sistemazione esterna progetto 24.06.2022

Piano nr. GHL_COM_0211 Scala 1:200

- Morfologia del parco

Mancano indicazioni inerente alle quote altimetriche del terreno esistente ed in progetto. Mancano le curve di livello.

- Evacuazione delle acque piovane

Mancano indicazioni inerente al sistema dell'evacuazione dell'acqua piovana.

- Rete perimetrale di delimitazione

Mancano indicazioni precise inerente alla proposta rete di delimitazione come: tipologia, dettagli, sezioni, descrizione materiali ecc.

-

- Rampa accesso al garage sotterranea – Via Sempione

L'albero protetto (*Sequoia sempervirens*) non resisterà ad un tale intervento massiccio nell'immediata vicinanza del tronco (ca. m 1.30) dell'albero secolare.

- Vegetazione

Manca un elenco degli alberi ancora da eliminare e quelli già eliminati durante le opere di manutenzione straordinaria 12/2021, p.e. la grande *Magnolia grandiflora* zona posteggio lungo Via Sempione.

Manca un elenco dei nuovi alberi previsti in sostituzione per quelli eliminati durante le opere di manutenzione straordinaria 12/2021.

Mancano informazioni inerente alla scelta delle piante dello strato piante perenni per promuovere la biodiversità nel parco.

- Pavimentazioni

Mancano dettagli, sezioni, dimensioni sulle pavimentazioni proposte: p.e. pavimentazione pietra o similpietra chiaro, lastre in pietra passo indiano "inerbite" e asfalto finitura speciale.

Mancano dettagli e sezioni, tipo bordure inerente alla pavimentazione in ghiaietto.

Mancano dettagli e sezioni per le aree proposte addebiti al "relax primavera, relax estate e relax botanica".

- Arredo del parco

Mancano dettagli, sezioni e informazioni inerente al proposto laghetto con gioco d'acqua.

Mancano dettagli, sezioni e informazioni inerente ai vari cancelli proposte.

- Impianti

Mancano informazioni per l'impianto di irrigazione e per l'impianto di illuminazione del parco.

8.

C'è chi ha affermato, come boutade, che non si vuole far vivere e dormire i clienti in un museo. Sarebbe errato, e non solo riduttivo ragionare in questo modo. Il principio della subordinazione non impedisce per nulla *a priori*, di ridare una funzionalità alberghiera piena al GHL, anche se occorrerà valutare, dopo esame completo della domanda di costruzione, quali maggiori spazi di manovra per il restauro rimarrebbero se l'Hotel avesse pretese minori, ma ugualmente buone, di una idea di Hotel che sembrerebbe, se abbiamo ben capito, esclusivo e pretenzioso, al di là delle stelle ambite. La riattazione del GHL secondo i principi qui discussi, sarà certamente oggetto di stupore, di ammirazione, di meraviglia, di arricchimento culturale personale da parte degli ospiti e dei visitatori di tutto il mondo. Non bisogna temere le rughe del tempo, l'"*Alterswert*" (PRINCIPI CFMS⁹, p.to 4.6) che valorizza l'autenticità¹⁰.

Infatti, *il valore di testimonianza del monumento storico non può essere compensato nemmeno da una sostituzione di elevata qualità creativa*" (idem, p.to 1.4).

In definitiva il cliente e il visitatore devono poter esprimere stupore e piacere di fronte a un buon restauro e non essere spinti a chiedersi: *"Chissà com'era prima! Chissà che meraviglia"*. E che siano molte le persone in grado di accedere a questa struttura non solo turistica.

9.

Con l'originaria domanda di costruzione, i committenti annunciavano un ulteriore approfondimento, segnatamente relativo alla sostanza storica presente alle conseguenze da trarne.

Ora, con la variante, essi sostengono, a torto riteniamo, di aver consegnato agli atti una domanda di costruzione completa e che rispetta le norme legali applicabili e i PRINCIPI per la Tutela dei monumenti storici in svizzera, della Commissione federale dei monumenti storici, che intendono applicare.

Viste le censure di metodo, le lacune ancora presenti, le decisioni non motivate nelle loro scelte e quelle lasciate aperte, la STAN chiede quindi che la domanda di costruzione, così come si

⁹ mal tradotto in italiano con "valore di vecchiaia", e meglio invece in francese con "les traces significatives de son ancienneté".

¹⁰ L'obiettivo di un restauro è la conservazione del monumento storico nella sua autenticità, non un aspetto "bello", perfetto secondo i criteri odierni. Per questo motivo la sua età, con tutte le fratture e i danneggiamenti subiti nel corso del tempo, come anche la patina devono rimanere rilevabili. (Principi CFMS p.to 4.6 "valore di vecchiaia").

Anche gli strati più recenti di un monumento storico devono essere conservati. Possono essere rimossi solo a condizione che la loro rimozione non svaluti, nella sua sostanza, la biografia del monumento storico, e che gli specialisti le attribuiscono un valore subordinato.

presenta agli atti, venga respinta, riservata la presentazione di una domanda completa su ogni punto, rispettivamente di complementi. Pare ora dover essere pacifico per gli istanti, che la STAN intende collaborare con gli istanti e attende da essi maggior rigore e una totale trasparenza promettendo a sua volta la STAN, di fare altrettanto.

Si tenga un esperimento di conciliazione, o incontri preventivi, aventi per oggetto anzitutto la completazione della domanda, la chiarificazione del metodo adottato, e la procedura per una reale partecipazione dell'opponente alle decisioni che si riconosceranno non poter essere decise allo stadio di domanda di costruzione o che dovessero l'istante dovesse ritenere di modificare in corso d'opera.

PQM,

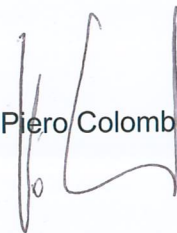
visto quanto esposto e citato, si chiede di

GIUDICARE

1. La domanda di costruzione è respinta ai sensi del p.to 9.
2. Si propone di indire un esperimento di conciliazione a data da stabilire dall'UBC.
3. Protestate spese e ripetibili.

Con osservanza.

Avv. Piero Colombo



Si allegano:

Doc. 1: Analisi Relazione tecnica Architetto, proposte restauratore e Osservazioni

Doc. 2: Un patrimonio da conservare e valorizzare