

Ris. mun. n° 1896 del 06.11.2023

In esame alle Commissioni delle petizioni e della gestione

10.11.2023

Messaggio municipale N° 22/2023

Approvazione dell'accordo di collaborazione con la Fondazione Carozza per la ristrutturazione, l'utilizzo e la gestione a fini pubblici della Masseria di Vigino



(Dipinto olio su tela, Hans Brun, Masseria di Vigino)

Al Lodevole Consiglio comunale di Castel San Pietro,
Signori e Signore Presidente e Consiglieri comunali,

questo messaggio municipale è di straordinaria rilevanza per la nostra comunità. Riguarda l'approvazione di un accordo di collaborazione con la Fondazione Carozza per la ristrutturazione, l'utilizzo e la gestione della Masseria di Vigino, un patrimonio culturale di inestimabile valore per il nostro Comune. Pone le basi per una ristrutturazione che tutti noi abitanti di Castel San Pietro attendiamo da decenni.

L'obiettivo di questo Accordo è quello di stabilire un impegno formale che ci condurrà al restauro conservativo della Masseria di Vigino, che, una volta riportata al suo antico splendore, verrà destinata a un uso di pubblica utilità a beneficio non solo del nostro Comune ma dell'intera Regione.

Non possiamo che sottolineare l'importanza storica di questa proposta. La Masseria di Vigino, un bene culturale protetto a livello cantonale, rappresenta un simbolo tangibile della nostra identità e delle nostre radici storiche. Purtroppo, a causa di decenni di abbandono, si trova oggi in uno stato manifestamente indecoroso, ad un passo della sua definitiva rovina. Solo grazie agli sforzi di messa in sicurezza intrapresi dallo Stato, spesso su sollecitazione comunale, si è riusciti a evitare la perdita irreparabile di questo prezioso patrimonio culturale.



(La Masseria di Vigino, ripresa da sud)

La Fondazione Carozza desidera lasciare un segno importante nel nostro territorio, al quale i fondatori sono legati ormai da molti anni, e a favore della Comunità.

Questo fondamentale e prodigo impegno magnanimo della Fondazione Carozza, che si renderà anche parte operativa nella realizzazione del restauro, è la chiave per il rinnovamento di questo luogo di memoria. Questo accordo rappresenta un impegno concreto a preservare la nostra storia e a creare un futuro migliore per la nostra comunità. Il lavoro di ristrutturazione conservativa che sarà condotto e finanziato dalla Fondazione darà nuova vita all'edificio, rispettando le sue caratteristiche originali e il valore intrinseco che esso rappresenta.

Inoltre, questa iniziativa non si ferma al mero restauro, ma mira a definire contenuti di pubblica utilità che coinvolgano l'intera Regione. Grazie ai lavori della Commissione municipale ad hoc, stiamo

esplorando diverse possibilità che abbracciano l'arte, la cultura, l'ambito sociale, l'istruzione, l'agricoltura, la produzione locale e il turismo. Questo progetto non solo rafforzerà la nostra identità locale, ma creerà anche nuove opportunità per i cittadini.

L'impegno filantropico della Fondazione, il sostegno dell'Ente Regionale di Sviluppo e la collaborazione con il Consiglio di Stato rappresentano pilastri fondamentali per il successo di questa iniziativa. L'unione delle forze e delle risorse è il nostro modo di offrire una soluzione definitiva a un problema che coinvolge la nostra comunità da anni.

Vi invitiamo a esaminare attentamente questo messaggio e a unirvi a noi nel plasmare il futuro della Masseria di Vigino e della nostra comunità. Questo è un passo importante per la nostra storia, e insieme possiamo rendere omaggio al nostro passato e costruire un futuro più luminoso.

La Masseria, la proprietà e la sua protezione

La Masseria di Vigino, di proprietà della Repubblica e Cantone del Ticino, rappresenta uno dei simboli del Mendrisiotto contadino di un tempo, uno dei più caratteristici esempi dell'architettura rurale del Ticino prealpino, una straordinaria testimonianza del Mendrisiotto antico, caratterizzato dalla presenza di grandi masserie a corte, del tutto simili alle strutture esistenti nella vicina regione brianzola, ubicate al centro di ampi poderi.

Dal profilo paesaggistico la masseria di Vigino è inserita in un pregiato contesto agricolo e rurale dominato dalla Villa di Loverciano, preziosa testimonianza di residenza estiva della nobiltà lombarda. Come molti altri edifici e terreni del nostro Comune e della nostra Regione, la Masseria fece parte del patrimonio fondiario della famiglia Turconi, terre che hanno costituito il lascito Turconi con cui sorse l'Ospedale della Beata Vergine di Mendrisio (rif. "Le Terre dei Turconi" di Stefania Bianchi). L'immobile e i terreni furono donati dall'Ente Ospedaliero Cantonale al Cantone nel 1996.

L'edificio si colloca in un punto centrale e di notevole pregio pubblico del nostro territorio, su un balcone che si affaccia con un ampio sguardo su buona parte del Mendrisiotto, all'interno di un perimetro ideale di notevole interesse pubblico per il Comune e per la Regione. A monte si collocano il centro scolastico e il pregiato bene culturale di Villa Turconi, più sopra l'area pubblica del centro paese ora completata con l'edificio C.Lab, verso Est l'area pubblica del centro civico-religioso nel nucleo (oltre agli stabili amministrativi comunali ci sono i Cuntitt, la chiesa di Sant'Eusebio e la chiesa Rossa) e verso nord ovest l'area pubblica del Nebbiano, spazi che da Vigino si collegano poco più sotto con le proprietà cantonali su cui opera l'Azienda agraria cantonale di Mezzana e la Masseria della Costa. Un'area dall'enorme valore culturale, paesaggistico, storico, agricolo e di svago, contraddistinta da un'ampia possibilità di libero accesso pubblico.

Il fmn 549 si estende su una superficie di 59'763 metri quadrati. La Masseria è un bene culturale protetto dal Piano Regolatore comunale (PR) e iscritto il 6 giugno 2007 nell'Inventario cantonale dei beni culturali protetti.

Proprio il bene culturale con il suo perimetro di rispetto sono oggetto di questo Accordo, per una superficie di ca. mq 4'135 che verranno frazionati dal fondo originale fmn 549 per costituire un Nuovo Fondo.



I tentativi cantonali di valorizzazione della Masseria

Il 27 ottobre del 2000 l'Amministrazione immobiliare e delle strade nazionali indisse un pubblico concorso per la vendita della Masseria. Il relativo bando prescriveva che le costruzioni e l'area circostante sarebbero state scorporate dal resto del mappale, così da sottrarle al campo d'applicazione della Legge federale sul diritto fondiario rurale (LDFR).

L'operazione, che suscitò clamore mediatico e diversi atti parlamentari, non poté concretizzarsi a seguito della sentenza del 17 settembre 2002 del TRAM che giudicò il frazionamento della particella non conforme alla Legge sul diritto fondiario rurale.

In particolare il TRAM statui come conforme al concetto di azienda agricola ai sensi della LDFR l'attività svolta dal contadino attivo a quei tempi su quei fondi e quindi, nonostante la fatiscenza delle costruzioni dovuta alla responsabilità del proprietario, la divisione materiale del mappale, in deroga alla LDFR, non fu ammessa. Sui terreni di Vigino si praticò comunque un'attività d'allevamento di bestiame bovino. La relazione di comodato d'uso fra l'agricoltore e lo Stato fu disdetta definitivamente nel 2008.

Dopo questo tentativo, su sollecitazione del Parlamento, il Dipartimento Finanze Economia promosse ufficialmente la formazione di un gruppo per la costituzione di una fondazione che si occupasse di Vigino. Furono coinvolti il Dipartimento del territorio e gli enti locali interessati a sostenere la

valorizzazione della Masseria, in particolare i Comuni di Castel San Pietro, Chiasso, Mendrisio, Balerna e Coldrerio, l'Ente turistico e la Regione Valle di Muggio, Val Mara e Salorino. Fu coinvolta anche la SUPSI incaricata di fornire agli enti locali gli elementi decisionali per la partecipazione alla fondazione.

Dal Messaggio Governativo n° 6340 del 31 marzo 2010 inerente alla richiesta di un credito complessivo di fr. 400'000.00 per la messa in sicurezza della masseria di Vigino, citiamo questi passaggi significativi per l'operazione che il Municipio vi propone di approvare:

"Si ricorda anche che la forma giuridica della fondazione è stata espressamente scelta, così come auspicato dal Gran Consiglio in occasione del dibattito sulla mozione Ferrari-Brenni-Gemnetti, per permettere la raccolta dei capitali anche presso terzi, quali ad esempio fondazioni private o la Nuova Casinò Kursaal di Mendrisio.

Non è questa la sede per entrare nei dettagli di tutti questi aspetti, considerato che, qualora l'operazione dovesse concludersi con la costituzione della fondazione, il Gran Consiglio sarebbe comunque coinvolto con un messaggio ad-hoc per approvare la devoluzione della proprietà.

Nel caso in cui, dopo la presentazione dello studio finale della SUPSI, gli enti locali dovessero decidere di non procedere come finora previsto, in alternativa alla costituzione della fondazione lo Stato dovrà tornare a considerare l'ipotesi di vendere la masseria e mantenere invece il grande terreno adiacente per le attività dell'Azienda agraria cantonale di Mezzana. Al proposito occorre osservare che, rispetto al 2002, quando vi fu la sentenza del TRAM che impedì la divisione materiale del mappale ai sensi della LDFR e quindi la vendita della masseria, quella di Vigino oggi non può più essere considerata un'azienda agricola."

Nel 2011, l'Ente Regionale per lo Sviluppo Mendrisiotto e Basso Ceresio (ERS-MB) si assunse il coordinamento del progetto fungendo da capofila. Nel 2013 promosse un concorso d'architettura con l'obiettivo di insediare nella masseria una Maison du terroir / Hotel Garni.

Il 24 maggio 2013 fu indetto un concorso bandito dal ERS-MB, d'intesa con l'Ufficio per lo sviluppo economico, la Sezione della logistica e l'Ufficio dei beni culturali. Tecnicamente si trattò di un concorso di progetto ad invito ai sensi della LCPubb, in un'unica fase, esteso a otto studi d'architettura con relativi gruppi di lavoro interdisciplinari.

Dal concorso uscì vincitore il progetto "Pane e Vino" dello studio N. Baserga e C. Mozzetti di Muralto che è al beneficio di una Licenza edilizia preliminare informativa del 09 febbraio 2015.

Malgrado gli sforzi profusi, fino ad ora si è cercato invano una soluzione che portasse al restauro del complesso monumentale della masseria di Vigino così da promuoverne il suo recupero e di conseguenza la sua rivitalizzazione.

La pianificazione

Come detto, l'area edificata è inserita nel perimetro di rispetto del bene culturale tutelato dalla Legge sulla protezione dei beni culturali (LBC) del 13 maggio 1997, iscritto il 6 giugno 2007 nell'Inventario cantonale dei beni culturali protetti, e appartiene al contesto del paesaggio viti-vinicolo che si estende fra l'abitato di Castel San Pietro, il nucleo di Corteglia e il Colle degli Ulivi.

La pianificazione comunale disciplina la protezione in modo specifico mediante l'art. 37 NAPR (Zona di protezione della fattoria di Vigino), includendo nella zona il complesso degli edifici agricoli, un'area di protezione ristretta e una di protezione generale (cpv. 1).

L'obiettivo di questa zona è quello di creare le premesse per il restauro conservativo delle parti più pregiate della Masseria, per garantire la salvaguardia del paesaggio circostante e la promozione delle attività agricole nel preminente interesse della continuazione dell'uso degli edifici (cpv. 2)

Con decisione 2 ottobre 2015 il Consiglio di Stato ha approvato una modifica (per il tramite della procedura semplificata) di Piano regolatore concernente principalmente il piano del paesaggio, questo nell'ambito delle risultanze scaturite successivamente al citato concorso di architettura promosso nel maggio del 2013 dall'ERS-MB.



Con questa modifica di Piano regolatore sono stati ammessi a livello pianificatorio i cambiamenti di destinazione nei limiti di volumi esistenti ed è stata riservata un'area di posteggio (cfr. rapporto di pianificazione Urbass, settembre 2015).

La protezione ai sensi della LBC esplica i seguenti effetti:

- **obbligo di conservazione** del bene nella sua sostanza
- **obbligo di manutenzione** regolare
- **necessità di un'autorizzazione** per ogni intervento su aspetto e sostanza
- necessità di un consenso anche per gli interventi all'interno dei **perimetri di rispetto** (obiettivo il controllo degli interventi architettonici e urbanistici nelle immediate adiacenze del bene culturale tutelato).

Da questi vincoli scaturiscono una serie di responsabilità formali e politiche a carico del proprietario, che a oggi è un ente pubblico (lo Stato) e, un domani, se il progetto dovesse concretizzarsi, una fondazione di pubblica utilità vincolata ai contenuti di questo Accordo.

La recente collaborazione con il Consiglio di Stato e i suoi servizi

Nel corso degli anni, come sopra descritto, una serie d’iniziative hanno cercato di mettere le basi per la salvaguardia e la valorizzazione della Masseria.

Nel più recente passato, marzo 2022, il Municipio ha allestito e indirizzato al Consiglio di Stato un documento riassuntivo dei fatti più rilevanti, intitolato “Masseria di Vigino quo Vadis?”, con l’invito a voler riprendere l’argomento in modo celere, proattivo e responsabile nel rispetto delle sue competenze di Proprietario, assicurando nel contempo ampia disponibilità del Comune a collaborare nei modi ritenuti i più opportuni e condivisi.

Il 6 aprile 2022 il Consiglio di Stato ha risposto raccogliendo la proposta di collaborazione e invitando il Comune alla ricerca di un promotore, idealmente di diritto pubblico, che avesse l'intenzione di intervenire nella conservazione della Masseria di Vigino con un progetto rispettoso dei vincoli di tutela ai quali è soggetta.

A corollario di questa richiesta, l’Esecutivo cantonale ha ricordato i tentativi falliti delle iniziative passate, informando il Comune sui lavori di manutenzione e messa in sicurezza svolti e quelli in divenire (nel frattempo svolti a fine 2022). Ha inoltre ricordato che la Masseria non è un Bene Amministrativo dello Stato e che il Cantone non sarebbe entrato nel merito di una ristrutturazione senza un obiettivo di gestione futura e una finalità precisa.

Con quello scritto il Consiglio di Stato ha espresso la volontà di cessione gratuita e di una valutazione di eventuali contributi ai sensi della LBC e di altre Leggi.

Il 14 luglio u.s. il Municipio, alla luce del generoso interessamento della Fondazione, ha informato il Consiglio di Stato sulla sua volontà di sottoporre al proprio Consiglio comunale una richiesta d’acquisto dell’immobile con lo scorporo di terreno come da descrizione contenuta ai paragrafi precedenti.

Le trattative che si sono susseguite hanno individuato la soluzione qui proposta, giudicata sia dal Comune che dal Consiglio di Stato come la migliore soluzione possibile. Quest’ultima prevede in particolare la cessione del bene da parte del Cantone alla Fondazione e, contestualmente, la stipula di un Accordo di collaborazione – oggetto del presente messaggio municipale - tra quest’ultima e il Comune.

La Commissione consultiva

Nel corso di questi decenni la politica locale si è più volte occupata del tema del recupero e della valorizzazione della Masseria di Vigino.

Ancora durante questo quadriennio gli organi istituzionali che la rappresentano hanno dibattuto del tema e, a inizio primavera 2023, è stata costituita una Commissione municipale consultiva per la valorizzazione e la salvaguardia della Masseria di Vigino.

La Commissione ha ricevuto un elenco di compiti dal Municipio.

All’incontro costitutivo, svoltosi alla presenza di una delegazione municipale e dell’amministrazione, hanno partecipato attivamente illustrando la situazione per le rispettive competenze anche i capi degli uffici cantonali coinvolti (Demanio e Beni culturali) e il direttore dell’Ente Regionale di Sviluppo del Mendrisiotto e basso Ceresio.

Il sostegno al Progetto della Fondazione, che va oltre all’impegno economico, ha permesso al Municipio di proporvi questo messaggio municipale. Di conseguenza i lavori commissionali acquisiscono ancora maggiore concretezza e importanza nell’ottica della definizione del progetto di restauro e per la valorizzazione della Masseria di Vigino.

In particolare, la Commissione si è concentrata e si concentrerà sulla definizione di un elenco di possibilità concrete di utilizzo indicando eventuali destinazioni dell'edificio e dei terreni circostanti, come pure nell'individuare possibili collaborazioni, in ambiti diversi, per lo sviluppo del progetto.

Al momento della stesura del messaggio municipale, la Commissione è pronta a presentare l'avanzamento intermedio dei propri lavori al Municipio.

L'accordo di collaborazione

In questo capitolo vi proponiamo un commento ai singoli articoli dell'Accordo.

In generale nell'Accordo vengono definite, in modo vincolante per le parti, la via da percorrere per il raggiungimento dell'obiettivo di Progetto e gli atti preparatori necessari. Restano riservate le singole decisioni di competenza dei singoli attori (Consiglio di Stato, Fondazione, Consiglio comunale).

Alle premesse a), b) si definisce l'oggetto dell'Accordo.

Al punto c) si mettono in risalto il bisogno di un intervento di restauro dell'edificio e si specifica il fine primario di questo intervento.

Il punto d) esplicita la richiesta di collaborazione del Consiglio di Stato al Comune e la disponibilità della Fondazione e la condizione primaria da essa posta.

Il Comune dichiara al punto e) i passi finora fatti a livello locale per individuare dei contenuti che valorizzino e salvaguardino la Masseria di Vigino.

Si esterna al punto f) l'opinione del Consiglio di Stato favorevole all'Accordo.

Al punto h) delle premesse si indicano i passi formali preliminari fondamentali alla riuscita del progetto.

L'Accordo, che garantisce l'interesse pubblico del Progetto, sarà allegato al rogito di compra e vendita che stipuleranno la Repubblica e Cantone Ticino e la Fondazione (punto h delle premesse).

Al primo punto delle pattuizioni si cita l'impegno della Fondazione alla ristrutturazione e se ne definiscono i limiti e le condizioni.

La finalità del Progetto deve essere di pubblica utilità (punto 2) e i contenuti andranno definiti di comune accordo fra Comune e Fondazione.

Il Comune si impegna nell'assumersi i futuri costi di gestione e manutenzione secondo il punto 3). La Fondazione si impegna alla messa a disposizione del Nuovo Fondo a titolo gratuito.

Il Comune potrà operare direttamente o tramite associazioni o altre entità.

A titolo precauzionale il Comune si riserva la possibilità di un recupero delle spese vive di gestione dai futuri utilizzatori.

Sempre al punto 3) la Fondazione si riserva un'adeguata superficie per gli uffici della propria sede.

Si definisce la competenza per i futuri investimenti (punto 4).

Al punto 5) si specifica la durata indeterminata dell'Accordo e la non disdizionalità da parte della Fondazione.

La Fondazione si riserva un ruolo di supervisore rispetto ad un uso inappropriato degli spazi.

A tutela dell'impegno degli enti pubblici si definiscono delle condizioni molto restrittive per un'eventuale alienazione del bene (punto 6).

Secondo il punto 8, l'accordo entra in vigore con l'iscrizione a Registro Fondiario del trapasso di proprietà del Nuovo Fondo alla Fondazione.

Si definiscono al punto 9 le procedure e le competenze in caso di controversie.

La gestione comunale e la sostenibilità finanziaria

Una volta ristrutturato l'edificio, l'impegno della Fondazione è di mettere a disposizione il Nuovo Fondo a titolo gratuito del Comune (direttamente o per il tramite di associazioni o altre entità, a dipendenza della finalità di pubblica utilità che verrà decisa), il quale ne assumerà direttamente la gestione, tutti i relativi costi vivi e la manutenzione.

Il Municipio collaborerà attivamente con la Fondazione nella parte progettuale e delle scelte costruttive, così da garantire un'elevata durabilità delle opere e non subire dei costi di manutenzione ordinaria eccessivi.

Grazie al generoso gesto della Fondazione, questo Accordo non comporta un aumento del debito pubblico del Comune, nessun onere per ammortamenti e interessi.

Per contro aumenteranno i costi di gestione e manutenzione che dovranno essere preventivati a partire dall'anno 2026 (parziale).

Per garantire decoro e funzionamento gestionale efficace, e al contempo concretizzare con sostenibilità gli obiettivi pubblici, sociali e territoriali alla base dell'operazione (obiettivi che restano primari), l'immobile e il suo utilizzo andranno gestiti e curati. Sarà quindi necessario, dal 2026, disporre delle risorse finanziarie e umane per garantire la manutenzione dello stabile, delle strutture, delle apparecchiature e del mobilio e per la gestione corrente dello stesso (acqua potabile, pulizia, manutenzione terreno e autorimessa e acquisto del materiale corrente) a tutela dell'investimento. Questi costi non sono al momento di facile quantificazione e in parte l'impatto sulla gestione corrente evolverà nel tempo a dipendenza delle necessità di manutenzione e gestione degli spazi, siano essi concessi in uso, rispettivamente gestiti in proprio dal Comune.

Sarà quindi l'esperienza dei primi anni a indicare all'Amministrazione e al Municipio gli importi corretti da preventivare nei costi correnti.

I costi di gestione, a titolo di quantificazione globale secondo standard utilizzati per simili stime, sono ipotizzati nell'1.5 % dell'investimento lordo, corrispondente a fr. 150'000.00/anno. Trattandosi di un dato medio è verosimile supporre che con ogni probabilità sarà minore nei primi anni di vita dell'immobile per poi crescere nel tempo con le necessità di manutenzione delle strutture.

A dipendenza dei fruitori, è inoltre ipotizzabile che parte dell'arredo di dettaglio degli spazi concessi in uso possa essere messo a carico degli stessi.

Per il personale, nella visione municipale attuale, si ipotizza di dedicare alla gestione dello stabile delle risorse messe in sinergia con C.Lab, quindi dei dipendenti comunali già assunti dal Comune prima del 2026, con aumenti delle percentuali lavorative e riorganizzazione dei mansionari.

A titolo di esempio e paragone possiamo indicare che l'edificio dei Cuntitt per la sua gestione (esclusi gli interessi e gli ammortamenti) costa attualmente al Comune ca. fr. 110'000.00 all'anno. Il volume dell'edificio di Vigino è maggiore rispetto ai Cuntitt solo di alcune centinaia di metri cubi, come pure più ampia è la superficie del terreno da gestire.

Obiettivo del Municipio è di una gestione il più possibile autonoma dello stabile dal punto di vista finanziario.

Al momento non abbiamo gli elementi per quantificare un recupero delle spese di gestione dai fruitori; nell'Accordo ci si è riservati questa possibilità.

Conclusioni

Considerando tutto quanto sopra descritto, il Municipio qualifica questa operazione, concretamente favorita dal gesto munifico della Fondazione, come un'occasione straordinaria e imperdibile per poter garantire nuova vita e pregio a questo prezioso bene culturale che verrà messo a disposizione del nostro Comune e della regione per iniziative di interesse pubblico.

Il Comune si assumerà unicamente i costi vivi e la manutenzione e avrà sul proprio territorio uno straordinario gioiellino dell'architettura rurale Lombarda da gestire al meglio, all'insegna della pubblica utilità.

Con l'approvazione di questa proposta darete un serio contributo all'assunzione di responsabilità dell'ente pubblico in riguardo, esprimendo *"una visione che tenga conto delle testimonianze del tempo andato nel quale affondano le radici di una regione che in questi tempi ha cercato di non dimenticare le vestigia della sua storia"* (Daniela Carugati – La Regione – 20.07.2021).

Con l'Accordo allegato, parte integrante di questo messaggio municipale, si stipuleranno in modo vincolante fra le parti i reciproci impegni, a garanzia dell'interesse pubblico dell'operazione e definendo le condizioni per la riuscita della stessa.

Il Municipio invita perciò il Consiglio Comunale a voler risolvere:

1. è approvato nel suo complesso l'Accordo di collaborazione tra il Comune di Castel San Pietro e la Fondazione Carozza come da testo allegato che è parte integrante del presente messaggio municipale;
2. l'Accordo di collaborazione entra in vigore con l'acquisizione della proprietà da parte della Fondazione.

IL MUNICIPIO

Allegato:

- Testo Accordo di collaborazione con i relativi allegati

ACCORDO DI COLLABORAZIONE

tra il

COMUNE DI CASTEL SAN PIETRO

via alla Chiesa 10, 6874 Castel San Pietro

qui rappresentato dal proprio Municipio e per esso dal Sindaco signora Alessia Ponti e dal Segretario signor Lorenzo Fontana

di seguito il “**Comune**”

e la

FONDAZIONE CAROZZA

con sede in Lugano, c/o Avv. Fabio Gaggini, Via Serafino Balestra 2

qui rappresentata dal signor dottor Vittorio Carozza e dal signor avv. Fabio Gaggini, membro, rispettivamente Presidente del Consiglio di Fondazione, entrambi con diritto di firma collettiva a due

di seguito la “**Fondazione**”

Comune e Fondazione di seguito ciascuna individualmente la “**Parte**”
e collettivamente le “**Parti**”

avente per oggetto la ristrutturazione, l’utilizzo e la gestione ai fini di pubblica utilità della Masseria di Vigino (di seguito “**Masseria**”).

Premesse:

- a) La spettabile Repubblica e Cantone Ticino è proprietaria del seguente fondo sito nel Comune di Castel San Pietro-RFD, particella no. 549 - ubicazione Vigino di complessivi mq 59'763, così descritto:

A, edificio	mq 675
G, edificio	mq 43
NE, superficie non edificata	mq 59'024
acque, rivestimento duro, humus	
P, edificio	mq 21

- b) Il presente Accordo di collaborazione (di seguito "**Accordo**") ha per oggetto la Masseria di Vigino e il relativo perimetro di rispetto, ubicati sulla particella 549 RFD Castel San Pietro, descritta al precedente punto a) e facente parte dell'inventario dei beni culturali tutelati ai sensi della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali e censita alla voce A1901 (allegato 1);
- c) La Masseria, attualmente di proprietà (unitamente a tutto il mappale 549 RFD Castel San Pietro) della Repubblica e Cantone Ticino è classificata quale bene patrimoniale non necessario all'adempimento dei compiti pubblici dell'Amministrazione cantonale. La stessa è stata inserita nell'elenco dei beni culturali di interesse cantonale e necessita di un intervento di restauro importante finalizzato alla sua salvaguardia e valorizzazione;
- d) Nell'ambito di un dialogo apertosi fra Enti pubblici per la tutela del bene culturale protetto, il Consiglio di Stato ha chiesto al Comune una collaborazione nell'identificare un promotore, idealmente di diritto pubblico, desideroso di intervenire nella conservazione della Masseria di Vigino con un progetto rispettoso dei vincoli di tutela ai quali è soggetta;

La Fondazione, nella sua qualità di fondazione di pubblica utilità, sensibile alla progettualità di pubblico interesse, si è messa a disposizione del Comune di Castel San Pietro, e di riflesso pertanto della Repubblica e Cantone Ticino, per la realizzazione e il finanziamento del restauro e relativa valorizzazione della Masseria; il tutto subordinato alla condizione che il bene le venga ceduto in proprietà e che il progetto di recupero (di seguito "**Progetto**") persegua uno scopo di pubblica utilità;

- e) Il Municipio di Castel San Pietro ha istituito una Commissione consultiva con lo scopo principale di indirizzare all'Esecutivo comunale possibili proposte per la valorizzazione e la salvaguardia della Masseria. Fra i compiti di dettaglio attribuiti alla Commissione vi era in particolare: *"elencare una serie di possibilità di utilizzo ed eventuali destinazioni dell'edificio e dei terreni circostanti e cercare possibili collaborazioni, in ambiti diversi, per lo sviluppo del progetto"*;
- f) L'Esecutivo cantonale ha già avuto modo di indicare al Comune e alla Fondazione come il presente Accordo risponda alle proprie aspettative;

- g) Il buon esito del Progetto presuppone preventivamente:
- (i) l'approvazione di questo Accordo da parte del Consiglio comunale di Castel San Pietro e del Consiglio della Fondazione;
 - (ii) una convenzione preliminare tra la Repubblica del Canton Ticino e la Fondazione che definirà in particolare:
 - lo scorporo della Masseria e il relativo perimetro di rispetto (per una superficie di ca. mq 4'135, corrispondente nel vigente Piano del paesaggio alla Zona di protezione della fattoria di Vigino) mediante frazionamento del fondo 549 RFD Castel San Pietro in un nuovo fondo e meglio come indicato nel progetto preliminare di lottizzazione qui annesso quale allegato 2 (di seguito il "**Nuovo Fondo**") preliminarmente approvato dalla Sezione dell'agricoltura il 28 ottobre 2019 (allegato 3), confermato nel suo contenuto con scritto del 6 luglio 2023 dalla medesima Sezione dell'agricoltura (allegato 4);
 - la cessione in proprietà del Nuovo Fondo alla Fondazione al prezzo di CHF 800'000.00, considerato valore venale ai sensi dell'art. 15 cpv. 4 LGF.
L'atto notarile di compravendita preciserà inoltre che il diritto di passo pedonale e con ogni veicolo di cui al tracciato di colore blu nel progetto di lottizzazione Allegato 2 sarà concesso in forma di precario;
- h) Il presente Accordo, di natura vincolante, definisce i reciproci impegni, in particolare a salvaguardia dell'interesse pubblico dell'operazione. Esso sarà pertanto allegato a valere quale parte integrante all'atto di compravendita che verrà sottoscritto fra il Consiglio di Stato in rappresentanza della Repubblica e Cantone Ticino e la Fondazione, dopo la crescita in giudicato della decisione di approvazione di questo Accordo da parte del Consiglio comunale di Castel San Pietro;
- i) Restano riservate le singole decisioni attuative derivanti da questo Accordo che le Leggi attribuiscono per competenza agli organi comunali, cantonali e della Fondazione.

Tutto ciò premesso, a valere quale parte integrante e sostanziale del presente Accordo, le Parti convengono e stipulano quanto segue:

1. La Fondazione, ad avvenuto trapasso di proprietà del Nuovo Fondo a suo favore, si assumerà a proprio esclusivo carico tutti i relativi costi di ristrutturazione, che dovrà avvenire nel pieno rispetto delle norme di tutela del bene culturale che prevedono un

restauro a carattere conservativo e rispettoso quindi delle caratteristiche originali nelle sue componenti, materiali edili compresi.

Essa ha preso atto dell'indicazione fornita dal Comune che quantifica l'intervento di ristrutturazione nell'ordine di circa CHF 10'000'000.-- (franchi svizzeri dieci milioni). Tale importo è confermato anche dalle indicazioni fornite dall'Ente Regionale di sviluppo del Mendrisiotto e Basso Ceresio che nel 2011 assunse il coordinamento del progetto di Recupero della Masseria di Vigino fungendo da Capofila e che nel 2013 promosse un concorso di architettura.

Le Parti si danno atto che una conduzione oculata e rigorosa del cantiere da parte della Fondazione potrebbe portare a una riduzione di detto importo.

La Fondazione è inoltre stata edotta sulla possibilità e sulle condizioni per ottenere i finanziamenti ai sensi della Legge sulla protezione dei beni culturali ed eventuali altri possibili aiuti finanziari da esplorare.

La scelta del professionista al quale affidare le prestazioni di architettura, la definizione dell'incarico e la portata del mandato saranno di esclusiva pertinenza della Fondazione, la quale potrà altresì liberamente scegliere gli ulteriori professionisti (ingegneri, ecc.), gli artigiani e le ditte appaltatrici operanti in cantiere, nulla escluso. E ciò a prescindere che la Fondazione scelga di operare nel quadro di un appalto generale, di un appalto totale, oppure mediante singoli contratti d'appalto. Resta riservato il rispetto dei disposti della Legge sulle Commesse Pubbliche qualora applicabili.

2. Le Parti convengono inderogabilmente che il progetto di ristrutturazione della Masseria dovrà avere una finalità di pubblica utilità, da individuarsi di comune accordo, tenendo conto anche delle sensibilità che emergeranno dai lavori della preposta Commissione consultiva del Municipio per la valorizzazione e la salvaguardia della Masseria di Vigino.
3. Ad avvenuta ristrutturazione la Fondazione metterà a disposizione la Masseria a titolo gratuito del Comune (direttamente o per il tramite di associazioni o altre entità, a dipendenza della finalità di pubblica utilità che verrà decisa), il quale ne assumerà direttamente la gestione, tutti i relativi costi vivi e la manutenzione. Il Comune è autorizzato a un recupero totale o parziale delle spese di gestione dai singoli futuri utilizzatori che avverrà a sua esclusiva discrezione.

Le Parti si danno atto che la Fondazione si riserverà unicamente, all'interno della Masseria ristrutturata, un'adeguata superficie da adibire quali uffici della propria sede.

4. Eventuali futuri investimenti legati all'immobile, compresa la manutenzione straordinaria, saranno di competenza della Fondazione e a carico di quest'ultima, riservati eventuali accordi diversi fra le parti.
5. In considerazione delle peculiarità del presente Accordo indicate in premessa, la messa a disposizione a titolo gratuito degli spazi al Comune, di cui al punto 3 che precede, è da intendersi a tempo indeterminato e non disdicibile da parte della Fondazione.

Resta inteso che, in caso di insorgenza di gravi problematiche dovute ad un uso inappropriato degli spazi, il Comune dovrà farsi parte attiva nel ripristinarne un uso conforme e rispettoso della proprietà.

6. La Fondazione potrà alienare il Nuovo Fondo unicamente ad altra entità (di diritto pubblico o privato) con finalità di pubblica utilità che subentri in tutti gli impegni, nulla escluso, della Fondazione nei confronti dell'Ente pubblico (segnatamente della Repubblica del Canton Ticino e del Comune di Castel San Pietro).
7. In caso di aggregazione comunale il presente accordo rimarrà in vigore e il nuovo Comune formatosi subentrerà nei diritti e doveri dell'attuale Comune Castel San Pietro.
8. L'Accordo entra in vigore con l'iscrizione a Registro Fondiario del trapasso di proprietà del Nuovo Fondo alla Fondazione.
9. Nell'eventualità dell'insorgere di controversie derivanti dal presente Accordo, le parti si adopereranno affinché le stesse possano essere risolte mediante un componimento bonale, eventualmente facendo capo ad un mediatore da loro designato di comune accordo.

Qualora il tentativo di componimento bonale e/o mediazione non dovesse permettere di superare la controversia, la stessa sarà deferita a un Tribunale arbitrale composto da un arbitro unico designato concordemente dalle parti. In caso di disaccordo sulla sua designazione, questa avverrà a cura del presidente pro tempore del Tribunale d'Appello del Cantone Ticino.

La procedura si svolgerà a Mendrisio e le parti riconoscono che il lodo arbitrale sarà definitivo.

L'Accordo è sottoscritto in tre copie originali, due per le parti e una per il Consiglio di Stato della Repubblica e Cantone del Ticino.

Richiamata la decisione del Consiglio di Fondazione del xx xxxx 2023.

PER LA FONDAZIONE CAROZZA

Dott. Vittorio Carozza

Avv. Fabio Gaggini

Richiamata la risoluzione del Consiglio comunale di Castel San Pietro dell'11.12.2023.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco

Il Segretario

Alessia Ponti

Lorenzo Fontana

Allegati al presente Accordo di collaborazione:

- Allegato 1: Estratto dell'Inventario dei beni culturali tutelati ai sensi della Legge cantonale sulla protezione dei beni culturali, voce A1901
- Allegato 2: Progetto di lottizzazione
- Allegato 3: Autorizzazione preliminare alla lottizzazione della Sezione agricoltura il 28 ottobre 2019
- Allegato 4: Conferma dell'autorizzazione preliminare alla lottizzazione della Sezione agricoltura del 6 luglio 2023

Approvata dalla Sezione degli Enti Locali il xx.xx.2024 con decisione numero xx-xx-xxxxx

Tutela

Bene culturale tutelato

[Denominazione/Genere/Collocazione]

Fattoria di Vigino (A1901)

Tutela LBC 1997

cantonale

Ubicazione

Comune-Sezione

Castel San Pietro

Numero fondo

549 - [Mappa](#)

Ultimo aggiornamento

24.10.2023

Fotografia

 [Fattoria di Vigino \(A1901\)](#)

[Informazioni legali](#)



Fattoria di Vigino (A1901)



I contenuti di questa pagina non sono vincolanti; per il grado e lo stato della tutela dei singoli oggetti fa stato la documentazione ufficiale reperibile presso l'Ufficio dei beni culturali.

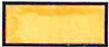
Castel San Pietro

Trova

Ultimo aggiornamento 24.10.2023

Bene culturale tutelato	Tutela LBC 1997	Ubicazione	Numero fondo
Castello di S. Pietro (ruderi) (A1908)	cantonale		401
Chiesa di S. Antonino (A1905)	cantonale		202
Chiesa di S. Eusebio (A1365)	cantonale		104
Chiesa di S. Pietro (A1903)	cantonale		403
Fattoria di Vigino (A1901)	cantonale		549
Muro di cinta di Villa Turconi (A10450)	cantonale		672
Nevèra in vetta al Monte Generoso (A10643)	cantonale		1171
Oratorio di S. Carlo (A6278)	cantonale		672
Parco di Villa Turconi (A10447)	cantonale		672
Portineria di Villa Turconi (A10446)	cantonale		672
Vecchie scuderie di Villa Turconi (A10449)	cantonale		672
Villa Turconi (A1906)	cantonale		672

Part. 549:
REPUBBLICA E CANTONE TICINO

  Servitù di passo pedonali e con ogni veicolo



Ufficio della consulenza agricola
Ufficio dei pagamenti diretti
Ufficio dei miglioramenti strutturali e della pianificazione
Servizio fitosanitario

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle finanze e dell'economia
Divisione dell'economia

Viale Stefano Franscini 17

telefono
fax
e-mail

091 814 35 92/61
091 814 81 65
dfe-sa@ti.ch

Funzionario
incaricato

C. Cereghetti

**Sezione dell'agricoltura
6501 Bellinzona**

telefono
e-mail

091 / 814 35 52

Comune di Castel San Pietro
Ufficio tecnico comunale
6874 Castel San Pietro

Bellinzona
28 ottobre 2019

Ns. riferimento
CDF190451

Vs. riferimento

Progetto di frazionamento inerente alla particella n. 549 RFD Castel San Pietro-Sezione 3

Egregi signori,

in riferimento alla richiesta inerente all'oggetto sopraindicato vi possiamo comunicare che la stessa non è in contrasto con le disposizioni del diritto fondiario e può quindi essere autorizzata in via preliminare.

L'autorizzazione definitiva con possibilità di ricorso sarà rilasciata solo una volta che saremo in possesso del piano di mutazione definitivo.

Vogliate gradire, egregi signori, i nostri migliori saluti.

PER L'UFFICIO DEI MIGLIORAMENTI STRUTTURALI E
DELLA PIANIFICAZIONE

Il Capo-Ufficio:
Ing. G. Bassi

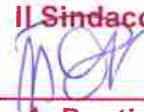
La Funzionaria responsabile:
C. Cereghetti

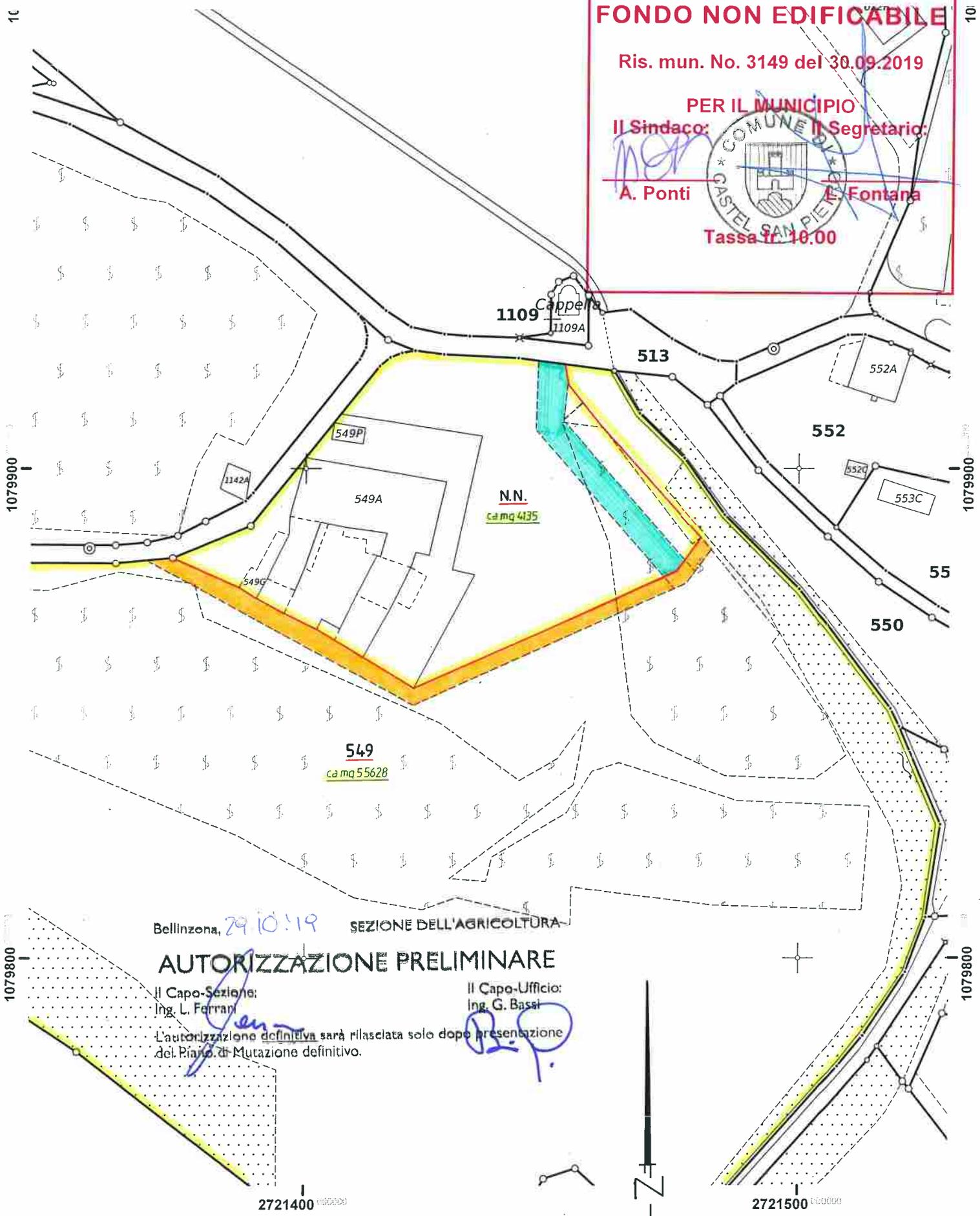
Allegato: progetto di mutazione

Part. 549:

REPUBBLICA E CANTONE TICINO

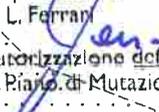
 Servitù di passo pedonali e con ogni veicolo

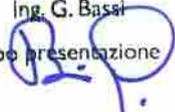
FONDO NON EDIFICABILE
 Ris. mun. No. 3149 del 30.09.2019
 PER IL MUNICIPIO
 Il Sindaco:  A. Ponti
 Il Segretario:  E. Fontana
 Tassa fr. 10.00

Bellinzona, 29.10.19 SEZIONE DELL'AGRICOLTURA

AUTORIZZAZIONE PRELIMINARE

Il Capo-Sezione:
Ing. L. Ferran 

Il Capo-Ufficio:
Ing. G. Bassi 

L'autorizzazione definitiva sarà rilasciata solo dopo presentazione del Piano di Mutazione definitivo.



2721400

2721500

1079900

1079900

1079800

1079800

Viale Stefano Franscini 17
6501 Bellinzona
telefono +41 91 814 35 92
e-mail dfe-sa@ti.ch
web www.ti.ch/agricoltura

Orari d'apertura
lunedì - venerdì
08:45 - 11:45
14:00 - 16:00

Repubblica e Cantone Ticino
Dipartimento delle finanze e dell'economia
Divisione dell'economia

persona
incaricata Numa Schütz

**Sezione dell'agricoltura
6501 Bellinzona**

e-mail numa.schuetz@ti.ch

Comune di Castel San Pietro	
Posta	N° docu.: 2023 02228
	Ricevuto il: 12.7.2023
	Dest. ammin.: LF - UIC
Risoluzioni	Dicastero: AP HC - P. DOMENICI
	Dest. politico:
	Sigla/Arg.:
	N° docu.:
Seduta del:	

Ufficio tecnico comunale
Via alla Chiesa 8
6874 Castel San Pietro

Bellinzona 6 luglio 2023

Ns. riferimento CDF230381

Piano di mutazione particella n. 549 RFD Castel San Pietro

Gentili signore, egregi signori,

in riferimento alla vostra richiesta del 3 luglio 2023 relativa all'oggetto indicato in ingresso, con la presente vi confermiamo che l'autorizzazione preliminare inerente al piano di mutazione della part. n. 549 RFD Castel San Pietro-Sezione 3 rilasciata in data 28 ottobre 2019 (ns. riferimento CDF190451) è ancora valida.

Rimaniamo dunque in attesa del piano di mutazione definitivo.

Con i nostri migliori saluti.

PER L'UFFICIO DEI MIGLIORAMENTI STRUTTURALI E
DELLA PIANIFICAZIONE

Il Capo Ufficio

Giorgio Bassi

Il Funzionario

Numa Schütz