

COMUNE DI MONTECENERI

Messaggio Municipale No. 148

Risoluzione municipale No. 153

20 marzo 2017



Richiesta per lo stanziamento di un credito di franchi 65'000.00 da versare quale caparra per l'acquisto delle part. 763, 764 e 765 RFD, parte della proprietà che costituiva la Casa dei Landfogti a Rivera.

Egregio Signor Presidente,
Gentili Signore Consiglieri,
Egredi Signori Consiglieri,

con il presente Messaggio il Municipio chiede al Consiglio Comunale lo stanziamento di un credito di franchi 65'000.00 per il versamento di una caparra necessaria per assicurarsi l'acquisto della parte privata del comparto della Casa dei Landfogti a Rivera. Tale acquisto è stato proposto dal Consiglio di Stato, come si vedrà in seguito, quale condizione per la cessione gratuita al Comune di Monteceneri dello stabile principale del monumento, ora di proprietà del Cantone, e allo scopo di consentire il recupero della Casa dei Landfogti nel suo complesso e nelle sue caratteristiche morfologiche originali.

1. Cenno storico sulla Casa dei Landfogti di Rivera.

Prima attestazione - 1267.

La prima attestazione di questa proprietà, assegnata al catasto di Bironico, risale al 1267, anno in cui si cita la presenza di una sosta con magazzini per carico e scarico delle merci. Nei secoli successivi, la struttura evolve e si inizia a parlare di locanda, dove trovavano alloggio carrettieri e pellegrini con i loro cavalli o bovini da traino. Negli archivi della Parrocchia di Bironico sono conservati i documenti in cui si citano i proprietari della locanda. Nei registri si fa riferimento alla presenza, nel Complesso della locanda, dell'oratorio di S. Pietro alla Bricola, posto sul lato opposto del fiume Leguana, ma collegato da un piccolo ponticello per l'attraversamento del corso d'acqua.

Gli anni d'oro della locanda e sosta nel periodo dei Baliaggi - 1512-1798.

Il periodo di maggior splendore della casa dei Lanfogti è sicuramente quello dei Baliaggi, che va dal 1512 al 1798. In questo periodo i Landfogti, provenienti dai Cantoni confederati e diretti a Lugano, facevano sosta e alloggiavano a Bironico per dar modo ai propri Sindicatori di procedere all'evasione in loco delle istanze d'appello in materia giudiziaria. E' in questo periodo che il complesso viene ristrutturato, dandogli il carattere tipico delle costruzioni settecentesche della regione, ossia casa con cortile interno, arcata delle logge sorretta da pilastrini in muratura, entrata dall'androne. E all'interno, in particolare, il salone viene decorato con la grande caminiera con lo stemma della famiglia Beroldingen, che si presume sia stata alloggiata per un certo periodo a Bironico, e gli stemmi dei Landfogti e dei Sindicatori al loro seguito.

Riconoscimento del suo valore storico - 1909.

E' solo nel 1909 che la locanda prende il nome di *Casa dei Lanfogti di Rivera* e viene dichiarata monumento nazionale, lasciata tuttavia in proprietà privata. Questo fatto ostacolerà per lunghi decenni la manutenzione degli stabili e l'interesse da parte dell'Autorità cantonale e federale di procedere al doveroso recupero culturale. Nel 1927 si registra una perizia del Dr. Roberto Durrer,

archivista di Stans, commissionata dal Dipartimento cantonale della pubblica educazione e dalla quale emerge “*che si tratta di uno dei monumenti più caratteristici del periodo ticinese dei Balivi e la serie di stemmi e la casa rappresentano un monumento storico e araldico che merita assolutamente di essere conservato*”. Anche davanti a questa chiara dichiarazione da parte di uno specialista, a causa di contrasti con i proprietari degli stabili, non si conclude niente.

Ristrutturazione e acquisto parziale dello stabile da parte del Cantone a seguito dell'allargamento stradale - 1957.

Nel 1957, a seguito del previsto allargamento della strada cantonale, che addirittura prevedeva l'abbattimento della Casa dei Landfogti, la questione relativa alla conservazione del monumento ritorna di prepotenza d'attualità. Contrasto tra chi voleva l'abbattimento totale e chi voleva salvaguardare totalmente il monumento. Alla fine fu trovato un compromesso, il Cantone acquistò la parte più importante della Casa dei Landfogti, ma questa dovette subire una parziale menomazione. Il progetto di ripristino del monumento venne assegnato all'arch. Guido Borella di Lugano e i lavori di strappo e di ricollocamento degli stemmi all'artista Carlo Mazzi di Tegna.

Il salone principale ha mantenuto tutto il suo splendore con la grande caminiera, il soffitto in legno a cassettoni e i numerosissimi stemmi dei Landfogti, datati e ben conservati. Nell'ala sud-ovest è stato ricavato un appartamento, affittato fino a una quindicina di anni fa; mentre i numerosi locali sottostanti a questa ala, ripostigli e cantine, non sono stati oggetto d'intervento.

2. Situazione attuale della Casa dei Landfogti.

La Casa dei Landfogti è di proprietà dello Stato del Cantone Ticino. Sulla base del più recente inventario dei beni culturali, questo monumento è protetto a livello cantonale. La parte più rappresentativa, ossia il salone, le sale espositive e la corte, da una trentina d'anni è stata messa a disposizione a titolo gratuito al Comune di Rivera e dal 2010 al Comune di Monteceneri, e viene utilizzata per mostre temporanee ed esposizioni varie.

In diverse occasioni, il nostro Comune ha richiamato l'Autorità cantonale competente a chinarsi sul problema del continuo degrado di questo monumento. Nel 2014 il Municipio ha ottenuto dal Cantone l'esecuzione del rifacimento del tetto dell'appartamento, dal quale filtrava l'acqua. Successivamente, in un incontro a Bellinzona con le competenti autorità preposte alla tutela del monumento, il Municipio è stato invitato a proporre una soluzione di utilizzo dello stesso da parte di un ente locale, considerato come da escludere categoricamente che il Cantone possa assumersi questo ruolo. Tuttavia, l'Autorità cantonale ha assicurato il Municipio che il recupero del monumento potrà beneficiare dei sussidi previsti dalla *Legge sulla protezione dei Beni culturali* (LBC). A seguito di questo invito, il Municipio si è attivato per trovare una soluzione e ha proposto di costituire una Fondazione, che si dovrebbe assumere il compito di procedere alle opere di restauro e alla futura gestione della Casa dei Landfogti di Rivera.

3. Trattative con l'Autorità cantonale.

Il Municipio ha presentato al Consiglio di Stato la richiesta di poter disporre a titolo gratuito della proprietà del Cantone con l'impegno di costituire una Fondazione sotto la sorveglianza del Comune e dell'Autorità di vigilanza sulle fondazioni; Fondazione che dovrebbe assumersi l'esecuzione delle opere di restauro e la futura gestione del centro culturale di Monteceneri. Fermo restando l'impegno del Cantone a procedere al sussidiamento delle opere di restauro come previsto dalla LBC.

Con lettera del 1° marzo 2016, il Consiglio di Stato ha preso posizione dichiarando la sua disponibilità alla cessione gratuita della sua proprietà al Comune e l'impegno a sussidiare il relativo restauro, ponendo tuttavia alcune condizioni. Il testo della lettera viene così riassunto:

- adesione alla volontà espressa dal Municipio di dare vita a una Fondazione ai sensi degli artt. 80 e seguenti del CCS;
- necessità di procedere all'acquisto degli stabili siti sulle part. 763, 764 e 765 RFD allo scopo di integrare e valorizzare l'edificio monumentale nel suo comparto naturale;

- volontà del Comune di utilizzare, restaurare e trasformare il complesso monumentale per farne il Centro culturale e sociale del Comune di Monteceneri;
- mantenimento del vincolo già esistente sulla proprietà che verrà ceduta al Comune in base alla *Legge sulla protezione dei beni culturali* LBC;
- in base all'art. 30 LBC, è ipotizzabile una partecipazione del Cantone all'acquisto degli edifici siti sulle part. 763, 764 e 765 RFD al fine di valorizzare l'edificio monumentale e il suo comparto;
- quest'ultima partecipazione finanziaria non esclude l'entrata in materia per eventuali sussidi al restauro, come peraltro previsto dalla LBC.

4. Proposta concreta del Municipio per risolvere la questione.

Va subito fatto rilevare che rispetto alla proposta del nostro Municipio, il Consiglio di Stato condiziona l'esecuzione dell'operazione con l'acquisto delle part. 763, 764 e 765 RFD, tuttora private. Una condizione questa, che alla luce di una semplice verifica delle caratteristiche morfologiche degli stabili esistenti su queste particelle, si ritiene giustificata. Infatti, questi stabili erano un tutt'uno con la casa dei Landfogti. In altre parole, se si procedesse al recupero architettonico della sola parte attualmente di proprietà del Cantone, si otterrebbe un risultato insufficiente. Per la dovuta trasparenza, è giusto precisare che le particelle in questione si trovano in zona R3 e non sono soggette a vincoli particolari di protezione, se non quelli previsti dall'art. 22 cpv. 2 della *Legge sulla protezione dei beni culturali*.

Il Municipio, venuto a conoscenza che le part. 763, 764 e 765 RFD erano in vendita, ha contattato i proprietari per sapere le condizioni per la relativa cessione. Il prezzo di vendita, discusso fra le parti, è di fr. 650'000.00. I proprietari si sono dichiarati disponibili a sospendere le loro trattative, dando precedenza per la vendita al nostro Comune, a condizione che venga versata loro una caparra di fr. 65'000.00.

Per essere sicuri che il prezzo richiesto di fr. 650'000.00 sia da considerare giusto e rientri nei parametri stabiliti per la cessione di sedimi analoghi a enti pubblici, il Municipio ha chiesto una perizia all'ing. Alberto Lucchini Lugano, membro del Tribunale cantonale di espropriazione. Le conclusioni della perizia confermano la legittimità della richiesta.

5. Ragioni che giustificano la proposta d'acquisto del Municipio.

La Casa dei Landfogti è indiscutibilmente un monumento storico culturale di grande valore, in particolare per il Comune di Monteceneri. Poter disporre anche della struttura privata, che faceva parte del monumento, è di vitale importanza, perché consente di ossequiare le condizioni poste dal Consiglio di Stato. Non aderire a questa possibilità di acquisto delle part. 763, 764 e 765 RFD, equivale a consentire che il monumento possa essere snaturato. E' vero che negli ultimi quarant'anni altri tentativi di rivitalizzazione del monumento, come il Museo della Polizia cantonale o la sede avanzata dell'Ente Turistico Valli di Lugano, non si sono concretizzati. Ma oggi Monteceneri non può più tollerare questa situazione e da un problema deve cogliere un'opportunità per poter disporre di un Centro storico culturale e della memoria, così come si sta operando in tutte le altre regioni del Cantone.

L'acquisto proposto consente inoltre la riqualifica di una delle future centralità di Monteceneri, Casa dei Landfogti - Bricola, riqualifica iniziata con il restauro dell'oratorio di S. Pietro, con i recenti insediamenti privati e con altri investimenti dei quali si è rilasciata la licenza edilizia. Sarebbe inaccettabile che sia proprio un ente pubblico, in questo caso il Comune o il Cantone, a non adoperarsi per completare tale riqualifica e a non scongiurare il degrado di un'importante testimonianza della nostra storia.

6. Studio preliminare eseguito dall'Arch. Christian Rivola.

L'autorità cantonale, prima di entrare in discussione sulle possibilità di un sussidiamento del recupero della Casa dei Landfogti, ha chiesto al Municipio di indicare l'uso futuro della proprietà. Dando seguito a questo invito, nel novembre 2015 il Municipio ha fatto allestire dall'Arch. Christian

Rivola di Cadenazzo, specialista nel recupero di oggetti culturali, uno studio preliminare. Lo studio prevedeva due varianti: la prima relativa alla conservazione della sola proprietà del Cantone e la seconda, già richiesta dall'Ufficio dei beni culturali, comprendente le part. 763, 764 e 765 RFD, variante che in seguito ci è stata imposta dal Consiglio di Stato.

Lo studio preliminare ha riassunto le sue conclusioni nei seguenti termini:

- la ricerca conferma l'importanza culturale dell'edificio;
- l'analisi su scala regionale e la contestazione dell'elemento nel suo contesto confermano la posizione centrale e di facile messa in rete con altri principali poli comunali, regionali e cantonali;
- la verifica delle funzioni individuate conferma il grande potenziale della disponibilità culturale dell'edificio, in particolare nella versione completa e precisamente quella richiesta dal Consiglio di Stato.

Destinazione del futuro centro Casa dei Landfogti:

La Casa dei Landfogti deve essere riattivata, al fine di garantire la preservazione del patrimonio, ma anche di divenire un edificio di pubblica utilità, così da vivere e garantire un futuro proattivo, una visione multifunzionale, accogliendo le seguenti funzioni:

- Luogo rappresentativo e di associazione per scuole, enti e privati.
- Luogo d'incontro, culturale e per eventi, caffè letterario, aperitivi, concerti, teatri.
- Luogo espositivo temporaneo, mostre temporanee, artisti, fotografi, scultori.
- Luogo espositivo permanente Collezione E. Maccagni.
- Luogo della memoria, informazioni e oggetti testimonianti della cultura passata, accessibili a tutti
- Archivio audiovisivi.

7. Come si intende procedere dopo lo stanziamento del credito di fr. 65'000.00

Cresciuta in giudicato la decisione del Consiglio comunale per il versamento della caparra, il Municipio elaborerà un messaggio al Consiglio comunale per lo stanziamento del credito per l'acquisto delle particelle 763,764 e 765 RFD, indicando la partecipazione finanziaria del Cantone, che per quella data sarà conosciuta. Con il medesimo messaggio il Municipio chiederà al Consiglio comunale di costituire una Fondazione ai sensi dell'art. 80 e seguenti del CCS con lo scopo di procedere alla realizzazione del restauro della Casa dei Landfogti e la futura gestione. Il Consiglio comunale sarà pure chiamato ad approvare il relativo Statuto della Fondazione.

8. Perché proporre una Fondazione ai sensi dell' art. 80 e seguenti del CCS.

Così come è stato fatto per il restauro di altri monumenti storici del Cantone, si ritiene opportuno sgravare il Comune dal grosso impegno che richiederà il restauro e la rivitalizzazione della Casa dei Landfogti. Questo sia per l'impegno esecutivo che per quello finanziario. Il Comune avrà comunque un controllo sulla Fondazione Casa dei Landfogti di Rivera, in quanto per disposizioni statutarie i membri del Consiglio di Fondazione saranno scelti dal Municipio. Va inoltre sottolineato che la Fondazione, non avendo scopo di lucro, ha altrettante possibilità come l'ente pubblico, se non superiore, di ricevere sussidi per i restauri e le sovvenzioni federali che normalmente in questi casi vengono elargite dalle diverse Associazioni a livello Federale. Questo non esclude che anche il Comune di Monteceneri, che in ogni modo resterà proprietario della futura Casa dei Landfogti di Rivera, venga chiamato a una partecipazione finanziaria, tuttavia entro i parametri che il Comune di Monteceneri ha già adottato per altri restauri, vedi ad esempio la chiesa di S. Andrea a Sigirino.

9. Finanziamento.

L'incidenza finanziaria per il Comune di Monteceneri, rapportata al costo totale dell'operazione, non dovrebbe superare il costo per l'acquisto dei fondi, ammontante a fr. 650'000.00. Questo perché sarà compito della Fondazione assicurare il futuro finanziamento, facendo capo ai sussidi e a elargizioni da parte di Associazioni che finanziano questo tipo di restauri. Una cifra, questa, senz'altro sopportabile per le finanze del nostro Comune e d'altronde già prevista anche a piano finanziario 2017-2020. Da parte del Cantone, come indicato dal Consiglio di Stato sulla lettera del 1° marzo 2016 già citata sopra, è prevista una partecipazione finanziaria all'acquisto delle proprietà private. L'importo previsto in base all'art. 30 della LBC sarà pari al 30% (ca. fr.195'000.00) e sarà confermato definitivamente nei prossimi giorni.

10. Conclusioni.

La procedura proposta potrà sembrare un po' tortuosa, tuttavia dagli approfondimenti e dalle trattative avute in questi ultimi anni, riteniamo che questo modo di procedere sia l'unico che ci possa portare, senza gravare eccessivamente sulle casse del Comune, a poter dare lustro alla Casa dei Landfogti di Rivera. L'intento è quello di evitare che ancora per decenni dobbiamo assistere all'abbandono di questo importante monumento storico, che ci è stato tramandato dai nostri avi. Non nascondiamo che l'eventuale mancata approvazione di questo credito, chiuderebbe per sempre la possibilità di poter risolvere un problema molto importante per il nostro Comune.

Richiamato quanto esposto sopra e a disposizione per ogni e qualsiasi delucidazioni si chiede di

d e l i b e r a r e:

1. E' stanziato un credito di fr. 65'000.00 quale caparra per l'acquisto delle part. 763, 764 e 765 RFD Monteceneri Sezione di Rivera, il quale è considerato quale acconto sul prezzo finale d'acquisto.
2. Nel caso di mancato acquisto entro il 31.12.2018 delle part. 763, 764 e 765 RFD Monteceneri Sezione di Rivera, l'importo resta acquisito dai proprietari.
3. Il credito decade se non utilizzato entro il 31.12.2018.



PER IL MUNICIPIO DI MONTECENERI

IL SINDACO:

IL SEGRETARIO:

A.Celio Cattaneo

L.Leoni

Allegati: lettera del Consiglio di Stato del 1° marzo 2016

Commissioni incaricate dell'esame: Gestione, Edilizia del CC