COMUNE DI MAGLIASO

Magliaso, 5 agosto 2025
RM n° 430 / 10.6.2025

MESSAGGIO MUNICIPALE n° 443
concernente l'approvazione della variante di Piano Regolatore Particolareggiato/ Comprensorio centrale, relativa al mappale 78 RFD – Mulino Grande.

Gentile signora Presidente,
Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

con il presente messaggio sottoponiamo alla vostra cortese attenzione, per esame e adozione, la proposta per la variante di Piano Regolatore Particolareggiato (PRP), relativa al mappale 78 RFD, sito all'inizio della Via Vedeggi, giungendo dalla strada cantonale, dove è ubicato l'edificio denominato Mulino Grande.

Il centro storico di Magliaso si sviluppa all'incrocio tra la strada cantonale che attraversa l'intero territorio comunale e la Via Castellaccio, che conduce verso il Lago.
Sul margine occidentale di questo nucleo, in prossimità del riale Roggia, si trova appunto il terreno dove sorge il Mulino Grande, oggetto dell'attuale analisi. L'edificio, ormai privo della sua funzione originaria, si presenta in stato di abbandono e degrado.

Recentemente, i proprietari hanno espresso la volontà di procedere con un progetto di recupero strutturale dell'immobile, prevedendo un ampliamento in altezza e una nuova destinazione d'uso residenziale. Tuttavia, da un primo esame condotto dalle autorità comunali e cantonali, è emersa l'impossibilità di autorizzare l'intervento secondo le normative urbanistiche attualmente in vigore.
In particolare, le prescrizioni del PRP/Comprensorio centrale, di natura conservativa, rappresentano un ostacolo.

Il PRP considera infatti l'edificio un bene culturale di interesse locale e lo sottopone alla categoria del "riuso controllato", limitando in modo significativo le possibilità di trasformazione. Parallelamente, lo studio commissionato dai proprietari ha evidenziato la necessità di confermare, almeno in linea di principio, la volumetria e l'uso proposti dal progetto edilizio, per garantire la sostenibilità e la fattibilità economica del progetto.

In contemporanea, il Comune sta portando avanti un'iniziativa di riqualificazione del riale Roggia, che prevede anche la creazione di un percorso pedonale coinvolgente l'area del Mulino Grande. Questo progetto potrebbe generare sinergie positive con una revisione puntuale del PRP.

Considerando il valore simbolico e identitario del Mulino Grande all'interno del tessuto storico di Magliaso, il Municipio riconosce l'interesse pubblico nel conservare, seppur parzialmente, l'edificio, che costituisce una testimonianza significativa del passato locale.

Di fronte al rischio concreto di un ulteriore deterioramento dell'immobile, l'unica strategia percorribile per salvaguardare la memoria storica del sito appare quella di ampliare le possibilità di intervento, favorendo un recupero compatibile con la valorizzazione dell'intero comparto, inclusi gli spazi aperti circostanti.

Per tale motivo, si è affidata alla Planidea SA l'elaborazione di una variante del PRP, con i seguenti principali obiettivi:

- la conservazione quanto più possibile della struttura esistente del Mulino Grande;
- la valorizzazione degli spazi liberi adiacenti, mediante:
  - analisi della possibilità di rimuovere il vincolo come bene culturale locale;
  - verifica della classificazione dell'intervento secondo l'attuale PRP;
  - definizione di norme specifiche più coerenti con le necessità dell'intervento edilizio e paesaggistico.

Dal profilo formale si osserva che la presente variante di PRP fa riferimento al PR in vigore (formato LALPT), dal momento che:

- l'adeguamento alla LST non è ancora approvato (richiesta di adozione al CC presentata con messaggio separato);
- si tratta di una modifica puntuale di PRP, la cui forma resterà sostanzialmente invariata con l'adeguamento alla LST (che comprende l'integrazione degli elementi di PRP nei documenti di PR).

Nel rapporto di pianificazione (cap. 4.4 a pag. 22) è indicato come saranno integrate le presenti modifiche di PRP, una volta approvate dal Consiglio di Stato, negli atti di PR risultanti dall'adeguamento alla LST.

Il presente documento raccoglie le necessarie valutazioni urbanistiche e pianificatorie volte a identificare, sulla base di un equilibrato bilanciamento degli interessi, le modalità più opportune per raggiungere gli obiettivi sopra citati.

Prima di affrontare lo stato attuale, è utile proporre un approfondimento storico sul comparto e sull'evoluzione del contesto territoriale. L'analisi delle cartografie storiche evidenzia come il Comune fosse un tempo fortemente influenzato:

- dalla presenza di un corso d'acqua derivante dalla Magliasina, che attraversava il territorio da ovest verso est fino alla zona del Castellaccio, sfociando nel lago. Questo riale, la Roggia, alimentava in passato ben 24 opifici, tra cui numerosi mulini, configurando un importante sistema protoindustriale (*termine usato dagli storici per indicare un modo di organizzazione delle attività extra-agricole, caratterizzato da notevole vitalità e capacità di adattamento, anche a lungo termine);*

- dalla nascita di diversi insediamenti lungo questo corso d'acqua, che a Magliaso permetteva il funzionamento di almeno quattro mulini: due nella zona di Cartaia e Bött, e altri due nel centro del paese, dove ancora oggi si trovano tracce storiche di questa attività, come il Mulino Grande e il Mulino e Torchio dell'olio;
- dalla strada che collegava Agno a Ponte Tresa; solo a partire dalla carta Siegfried del 1926 compare il tracciato della linea ferroviaria FLP, sebbene fosse già stata inaugurata nel 1912.

"*Il mulino più antico è quasi certamente il cosiddetto Mulino Grande o di Magliaso, posto nelle adiacenze del nucleo. La prima sicura attestazione documentaria risale al 1033 – quando il longobardo Arderico lo vende a prete Arnolfo con tutti i suoi beni – ma è probabile che macinasse già da tre secoli, quando la corte di Magliaso apparteneva al monastero pavese di S. Pietro in Col d'Oro, tradizionalmente per donazione del re longobardo Liutprando.*
Sappiamo che l'edificio appartenne sempre ai feudatari del luogo: Rusca (che forse lo riedificano viste le tracce di finto bugnato quattrocentesco ancora visibili sulla facciata principale), Daverio, Castoreo, Beroldingen, Turconi, … . Cessa l'attività negli anni Trenta del Novecento" (tratto da "Il Malcantone" a firma bcm).

Sin dalle prime fasi del procedimento edilizio, il Municipio – previo parere della Commissione edilizia del PRP – ha manifestato un particolare interesse per l'idea di valorizzare lo spazio esterno al Mulino Grande, come elemento di connessione con il futuro tracciato pedonale lungo il riale Roggia.
Tale visione è stata perseguita sia attraverso un dialogo attivo con i promotori privati per migliorare la qualità progettuale, sia mediante l'elaborazione della presente variante al Piano Regolatore Particolareggiato.

Gli obiettivi principali della variante possono essere così sintetizzati:

- rigenerare il sedime del Mulino Grande, riconoscendone il ruolo di accesso occidentale al nucleo storico di Magliaso;
- valorizzare gli spazi aperti adiacenti all'edificio, integrandoli coerentemente nel tessuto urbano;
- offrire alla collettività uno spazio di qualità, situato nell'area privata antistante il Mulino, che fungerà da nodo strategico lungo il percorso pedonale previsto nel progetto di riqualifica del riale Roggia;
- salvaguardare, per quanto possibile, l'attuale struttura del Mulino Grande, mantenendo elementi significativi come testimonianza del passato rurale del Comune, pur consentendone una trasformazione funzionale.

Gli obiettivi proposti si inquadrano all'interno di una visione urbanistica complessiva, nella quale il Mulino Grande assume un ruolo più ampio rispetto alla sola conservazione materiale del fabbricato: esso è infatti considerato un elemento chiave nella strategia di valorizzazione del comparto centrale del paese.

L'elaborazione della presente variante si rende necessaria per affrontare il degrado avanzato in cui versa attualmente l'edificio e l'intero ambito del Mulino Grande.

Sebbene l'edificio sia sottoposto a un vincolo di protezione quale bene culturale d'interesse locale, tale vincolo non ha finora prodotto risultati concreti in termini di conservazione ed inoltre:

- l'attuale normativa PRP non prevede strumenti specifici per la riqualificazione coerente degli spazi aperti circostanti l'edificio;
- il nuovo progetto di riqualifica del riale Roggia attribuisce una rinnovata centralità al comparto del Mulino anche a livello urbanistico.

In questo contesto, il Municipio ha condotto un'analisi approfondita dello stato di fatto e del quadro pianificatorio vigente, articolando il percorso in tre fasi:

- valutazione e bilanciamento degli interessi pubblici e privati coinvolti;
- esplorazione delle possibili alternative d'intervento;
- definizione di una proposta urbanistica adeguata.

Nel caso specifico, è fondamentale che la ponderazione degli interessi rappresenti il punto di partenza dell'intero iter decisionale. Infatti, sebbene il PRP attualmente in vigore preveda la conservazione dell'edificio quale preesistenza da tutelare, è necessario stabilire se tale obiettivo – inteso come restauro integrale per fini culturali – debba prevalere su altri interessi rilevanti, quali la rigenerazione del comparto e l'integrazione funzionale con i progetti di valorizzazione urbana più ampi.

A seguito della valutazione comparata degli interessi in gioco, il Municipio giunge alla conclusione che l'interesse pubblico legato alla realizzazione di un progetto di riqualificazione urbana – incentrato sul riale Roggia e sulla creazione di un nuovo tracciato pedonale – prevalga rispetto alla mera conservazione dell'edificio secondo i criteri restrittivi del restauro previsti dall'attuale PRP.

Il sedime del Mulino Grande, al centro dell'iniziativa privata, rappresenta infatti un nodo strategico per la qualità complessiva dell'intervento sul comparto.

Pur riconoscendo tale priorità, resta fondamentale affermare la volontà di conservare una memoria tangibile del Mulino Grande, attraverso il mantenimento di alcuni elementi significativi che ne richiamino la storia e la struttura originaria.

In questo modo, l'identità culturale e storica della comunità locale sarà salvaguardata non tanto tramite un restauro integrale, quanto attraverso un approccio diffuso e integrato di valorizzazione del territorio, più efficace rispetto alle modalità tradizionali.

Dopo approfondita analisi, come si può leggere nel rapporto del pianificatore, che il Municipio ringrazia per l'ottimo lavoro svolto, il Municipio con l'avallo della Commissione edilizia ed opere pubbliche/PRP ha deciso di procedere con la **rinuncia alla tutela come bene culturale e ridefinizione della categoria di intervento.**
La decisione di non mantenere il vincolo di tutela quale bene culturale e di modificare la categoria di intervento rappresenta un cambio di paradigma che consente un'impostazione progettuale meno vincolata a criteri strettamente conservativi.

Infatti, il mutamento della destinazione d'uso dell'edificio richiede una serie di interventi interni ed esterni – come la chiusura di aperture esistenti con nuovi infissi, la possibile creazione di nuovi vani finestra, il rifacimento della copertura, l'isolamento dell'involucro e la riorganizzazione degli spazi interni – che necessitano di un margine operativo più ampio rispetto a quello consentito dalla disciplina attuale.

Dal punto di vista funzionale, la categoria del PRP che meglio si presta a interpretare le caratteristiche del Mulino Grande è quella dell'**evoluzione tipologica** (con possibilità di sopraelevazione). Si tratta infatti di un edificio a vocazione rurale che ha perso la propria funzione originaria e il cui recupero richiede l'assegnazione di una nuova destinazione coerente con la trasformazione del territorio. Questa soluzione è già stata applicata ad altri casi analoghi previsti nel PRP vigente, come l'edificio ristrutturato al mappale 103, la masseria a monte del castello.

Questa scelta progettuale risulta coerente con la necessità di perseguire gli interessi pubblici prevalenti. Tuttavia, è opportuno sottolineare che la categoria dell'evoluzione tipologica, per come attualmente definita, prevede anche la possibilità di **demolizione** dell'edificio. In questo specifico contesto, tale opzione deve essere espressamente **esclusa**.

Il Municipio, pur mostrando apertura verso una maggiore flessibilità d'intervento, considera fondamentale mantenere elementi materiali che testimonino il valore storico dell'edificio.

Per questo motivo, si propone di definire modalità operative specifiche che permettano di coniugare la possibilità di trasformazione funzionale con il mantenimento di una traccia tangibile del passato. In sostanza, si propone di sostituire il vincolo formale di tutela e di "riuso controllato" con un approccio più concreto e operativo, finalizzato alla reale conservazione e valorizzazione dell'immobile.

Conclusione

A seguito di tutto quanto precedentemente esposto, il Municipio ha quindi deciso di proporre lo stralcio del vincolo di bene culturale, accompagnato dalla modifica della categoria d'intervento e dalla definizione di modalità di intervento specifiche.
Opzione questa, ritenuta la più idonea a garantire il perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico stabiliti.

Si invita dunque l'onorando Consiglio comunale a voler

r i s o l v e r e:

1. È adottata la variante di Piano Regolatore Particolareggiato/Comprensorio centrale, relativa al mappale 78 RFD – Magliaso, Mulino Grande.

2. Sono adottati i seguenti atti di PRP (formato LALPT), pubblicati e consultabili sul portale cantonale di pubblicazione al seguente indirizzo link:

   https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&idOggettoVariante=ch25b8jz002100000&idPubblicazione=1

a) Geodati digitali:
   - Piano delle zone PZ;

b) Norme di attuazione del PRP (NAPRP):
   - Art. 18 NAPRP Beni culturali
   - Art. 21 NAPRP Zona del nucleo storico (NS)
   - Allegato A alle NAPRP (zona NS)

c) Atti di carattere indicativo:
   - Rapporto di pianificazione.

3. Gli atti della variante di PRP sono approvati nel loro complesso.

4. Il Municipio è incaricato di provvedere alla pubblicazione presso l'Ufficio Tecnico di tutti gli atti, a norma dell'articolo 27 cpv. 2 e 3 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST) del 21 giugno 2011, previa pubblicazione ai sensi della LOC.

5. Il Municipio è incaricato di perfezionare gli eventuali negozi giuridici fra le parti coinvolte.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco: Il Segretario:

COMUNE DI MAGLIASO

R. Citterio *M. Rezzadore*

<u>Consultabile sul portale cantonale e a disposizione della Commissione preposta</u>:

- Geodati digitali
- Norme di attuazione del PRP (NAPRP)
- Rapporto di pianificazione.

Per esame e rapporto:

Gestione	Opere pubbliche	Petizioni
	●	