



RAPPORTO DI MINORANZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA AL MM. NO 949/2020 ACCOMPAGNANTE LA VARIANTE DI PR MONDA BOLELLE

A fine mandato e a pochi giorni dalle elezioni comunali, questa Commissione, così come il CC tutto, sono chiamati ad esprimersi in merito alla variante di PR presumibilmente più importante degli ultimi 20 anni e che avrà un'incidenza per lo meno su di un periodo analogo se non maggiore.

Non essendo giunti alla redazione di un rapporto commissionale unanime si è scelto di presentare due rapporti come permesso dall'art. 71 cpv. 3 della LOC.

Si tratta di un comparto che spesso è stato oggetto di discordia e che è stato ripetutamente agli onori della cronaca. Senza rifare tutta la cronistoria in modo dettagliato si ricorda, per chi era assente, che il comparto a Sud della strada cantonale è stato sottratto alla zona agricola negli anni Novanta del secolo scorso (senza pagare alcuna compensazione) e attribuito alla zona CO-SE (commerciale e servizi), mentre il comparto a Nord della strada cantonale (zona Migros) fa parte della zona CO-SEA (commerciale e servizi di pertinenza aeroportuale) secondo il PR in vigore dal 2002. Da allora il comparto non ha subito un'importante edificazione prevalentemente per il fatto che questa è stata ostacolata nel 2010 da una zona di pianificazione a seguito di un moto popolare volto a bloccare i grandi generatori di traffico (GGT). Si veda anche il rapporto «Comuni di Agno, Bioggio e Manno: Il futuro del Piano del Vedeggio. Concetto di sviluppo territoriale. Rapporto intermedio per la consultazione (a cura di urbass fgm, Manno), Manno, febbraio 2009.» A livello cantonale la questione dei GGT è oggetto della scheda R8 del Piano direttore (PD). La scheda individua dei comparti potenzialmente idonei (previo pianificazione comunale) e per esclusione nei comparti non contemplati nella lista non si potranno prevedere GGT. Inizialmente il Cantone aveva individuato il comparto Monda Bollette come potenzialmente idoneo, ma grazie al Municipio, una sua espansione è stata evitata. Cito « Per il comparto di Agno aeroporto il Municipio ha già espresso la volontà pianificatoria di escludere la possibilità di insediare ulteriori GGT nell'area Monda Bollette (...). Il comparto GGT di Agno si limita pertanto a consolidare la situazione esistente, senza concedere aumenti di superfici di vendita. »

Torniamo alla cronistoria. La zona di pianificazione, così come il suo rinnovo, scadono nel 2017. Nel 2018 il progetto, più o meno così come siamo chiamati ad analizzarlo oggi (quella versione conteneva la famosa torre « fumo negli occhi ») viene presentato alla popolazione come previsto dall'art. 26 Lst (informazione e partecipazione); a seguito delle osservazioni dei cittadini, il Municipio, per il tramite del pianificatore, rielabora il documento il quale prende la forma che ci viene sottoposta lo scorso maggio 2020, nel pieno di una crisi sanitaria mondiale mai vissuta a memoria degli scriventi commissari. Dopo l'estate seguono le sedute di novembre e di dicembre 2020 senza che la VMB appaia una priorità. Segue la seduta di febbraio 2021, stessa considerazione. Ora, per l'ultima seduta del CC della legislatura, il CC comunale, ed in particolare la CE, vengono accusati di latenza e sommati di esprimersi finalmente sulla VMB. La pressione non viene solo dall'Esecutivo, ma addirittura da alcuni privati proprietari dei mappali in zona Bolelle (per il tramite del loro legale e con modi a dir poco pressanti). Si può anche capire l'impazienza di un privato il quale si è visto congelati i propri terreni per una decina di anni, ma si rigetta ogni accusa in merito a presunte lungaggini da imputare a questa Commissione, la quale ha in mano il Messaggio definitivo soltanto dallo scorso maggio, ossia, come detto prima, ricevuto in un momento tutt'altro che propizio per chinarsi su una questione così delicata. Si sottolinea anche che, dal momento del deposito del M.M. 949/2020 ad oggi, la CE ha subito numerose variazioni interne, di fatto, 2 Commissarie su 6 hanno preso in mano l'incarto soltanto questo inverno, mentre un settimo commissario non può essere coinvolto ai sensi dell'art. 32 LOC. Può dunque questa Commissione esprimersi in perfetta cognizione di causa e con coscienza su questo oggetto in questo preciso momento?



Dalle discussioni intercorse nelle sedute commissionali del 26 e del 20 marzo corrente sono emersi, da parte di vari commissari e non solo da parte dei firmatari, più dubbi che certezze. L'idea generale è che la variante non convince del tutto, ma che ormai il piatto è freddo e che conviene mangiare questa minestra, dal un lato per paura che torni in vigore il PR del 2002, dall'altro per non buttare via il tempo già investito. Sono motivazioni valide per approvare una modifica di tale importanza che avrà un'incidenza territoriale e temporale non indifferente? La zona di pianificazione è scaduta nel 2017 senza che siano tornati sul tavolo progetti di GGT, nemmeno il con il PR in vigore, allo stato attuale della pianificazione cantonale, tali edificazioni non verrebbero permesse (la scheda R8 indica chiaramente la volontà del Municipio di non aumentare la SV nel comparto, non vi è motivo per cui la cosa possa essere ribaltata, in tal caso il Municipio avrebbe diritto di ricorso. In merito al tempo investito, questo va rispettato e riconosciuto, ma non giustifica che si voglia continuare in una direzione che non ha generato il necessario consenso e che rischia di precludere altri scenari di sviluppo più auspicabili per il futuro del borgo.

Solleghiamo qui di seguito alcuni punti emersi durante le discussioni e che portano ad essere molto dubbiosi in merito all'approvazione della VMB *nella sua forma attuale*.

Innanzitutto la variante è stata giustificata a posteriori da un Masterplan il quale è stato venduto come equivalente al PAC (nella serata dell'8 marzo 2021, e sul documento del Municipio con la stessa data), ossia ad un *Programma d'azione comunale per lo sviluppo insediativo centripeto di qualità*. La differenza sostanziale tra un Masterplan e un PAC risiede nel fatto che il PAC rappresenta uno strumento condiviso sia con la popolazione (che noi rappresentiamo come Assemblea costituita in CC) che con le autorità cantonali e che dovrebbe essere alla base delle varianti o delle revisioni di PR secondo la scheda R6 del Piano direttore cantonale (PD). Il Masterplan è *uno* degli studi settoriali che può aiutare a comporre il PAC, ma non lo sostituisce. Il PAC ha come altra specificità che si basa sul territorio già edificato o incluso nelle zone edificabili. Nel caso dell'area Monda-Bolette è inserita nel piano delle zone, ma è per la maggior parte ineditata. Il fatto che l'area sia in gran parte ineditata non è da sottovalutare, nulla vieta di inserirlo in una «zona di riserva» per lo meno finché non si fa luce su alcuni aspetti e si decide l'orientamento generale per lo sviluppo del borgo.

Un altro punto che frena l'approvazione di questa VMB è il fatto che la pianificazione cantonale si trova ad una svolta dal momento che tre importanti schede del PD sono al varo del Gran Consiglio a seguito di ricorsi. Si tratta delle schede R1 (Modello territoriale cantonale), **R6** (Sviluppo degli insediamenti e gestione delle zone edificabili) e R10 (Qualità degli insediamenti). La scheda suscettibile di influenzare in modo maggiore la pianificazione locale è la **R6**, la quale fa riferimento in particolare al grado di attuazione. Il grado di attuazione sul quale si basa il calcolo della contenibilità è stato posto in modo arbitrario dal pianificare all'80% (pag. 6 del rapporto di pianificazione e pagina 15 del Masterplan), così facendo è giunto alla conclusione che abbiamo ancora riserva (dato 2018) in sorprendente contrasto con il resto del Cantone. La scheda R6 del PD indica che il g.a. può variare dall'80% al 100%. Come è stato deciso di fissarlo all'80%? Cosa succederebbe se il g.a. di Agno non fosse dell'80%? Chi deve dire se è corretto? L'evasione dei ricorsi contro la scheda R6 permetterà di fare luce su questo aspetto? Ossia sul come fissare il g.a.? Se la variante attuale fissa in via definitiva il potenziale edificatorio del comparto Monda-Bolette, senza procedere preliminarmente alla necessaria verifica di tutto il territorio comunale, questo potrebbe pregiudicare pesantemente e irrimediabilmente le potenzialità di sviluppo di altri comparti, potenzialmente più interessanti da un punto di vista dello sviluppo centripeto di qualità. Ricordiamo che il comparto è in gran parte ineditato, edificabile secondo il PR in vigore, ma ineditato, e per di più in una posizione marginale rispetto all'edificato per cui di fatto non crea un vuoto urbano.



La Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT) si spinge oltre la scheda R6 indicando che il calcolo della contenibilità va fatto addirittura oltre i confini comunali e sprona inoltre a conservare le superfici per l'avvicendamento delle colture e rispettare la natura e il paesaggio. Ci stiamo focalizzando su di un quartiere quando a livello cantonale e federale si parla di aree geografiche.

Numerosi membri della CE si dicono preoccupati per il numero di alloggi sfitti. Dal 2018 ad oggi sono sorti (o sono in costruzione) alcuni grossi complessi abitativi e gli appartamenti vuoti sono sotto gli occhi di tutti. Con i tassi di interesse attuali, un promotore immobiliare rientra nel suo investimento con appena il 40% di occupazione (vendita o affitto).

Il Masterplan si basa inoltre su dati non esaustivi e in parte superati (ad esempio pone la relazione sbagliata con l'aeroporto dal momento che questo versa nell'incertezza più totale).

Tornando sulla serata dell'8 marzo si sottolineano alcune risposte apportate dal Capo dicastero pianificazione e/o dal pianificatore:

- alla richiesta di maggiori spazi aggregativi si risponde che non sono stati pensati perché «con questa pandemia l'ultima cosa auspicabile sono proprio luoghi per raduni». A questo rispondiamo che la versione della VMB condivisa nel 2018, ossia prima della pandemia, era pressoché simile nei contenuti, ma soprattutto che non possiamo pianificare basandoci su una situazione sanitaria (tremenda ma) transitoria.
- Alla richiesta del perché non si intende insediare un parcheggio pubblico funzionale nei pressi della stazione (presumibilmente interrato per questioni paesaggistiche) si risponde che non occorre favorire lo scambio tra il mezzo privato e il mezzo pubblico perché da un lato ci sono le bici elettriche che annullano i pendii e dall'altro si stima che l'home working crescerà del 100 % a seguito della pandemia, inoltre per via della falda acquifera le costruzioni interrate sono difficoltose ad Agno. Il Capo dicastero pianificazione sottolinea anche che durante le principali manifestazioni (come S. Provino) ci si può appoggiare ai parcheggi privati esistenti della Migros e dell'Aldi ad esempio). Queste affermazioni ci lasciano perplessi in quanto non si può pensare che chi abita nelle frazioni o nelle aree collinari sopra Agno, possa affidarsi alla bici elettrica per raggiungere la stazione più vicina. In merito all'home working crediamo che non si possa generalizzare e che non si possano fare proiezioni su questo trend allo stato attuale, questo potrebbe mutare una volta terminata l'emergenza sanitaria. Da un lato siamo esseri socievoli e dall'altro solo una minoranza di professioni si prestano al lavoro da distanza. In merito al fatto che ci possiamo appoggiare ai posteggi privati non appare una soluzione adeguata sul lungo termine, quando le manifestazioni hanno luogo nei giorni di apertura dei commerci l'esercizio è piuttosto difficoltoso. Questo non significa che vogliamo un posteggio al posto del parco, ma semplicemente che questa variante non risponde ad una reale necessità in tal senso. L'utilizzo del trenino sarà favorito anche dal nuovo tram-treno, il raggiungimento delle stazioni rimane comunque difficoltoso per molti cittadini di Agno e dintorni il che si traduce nell'utilizzo del mezzo privato (molti pensano che sia meglio stare in colonna nella propria auto che impiegarsi lo stesso tempo già solo per raggiungere la stazione).
- Un'altra risposta che ci lascia un po' perplessi è la seguente «al momento dell'informazione e partecipazione la popolazione ci ha chiesto solo degli spazi verdi e questa variante esaudisce tale desiderio».

Questa terza affermazione merita un maggiore approfondimento. Il cittadino medio chiamato ad esprimersi sulla VMB quando parla di «spazi verdi» si riferisce probabilmente allo status quo. Coscienti del fatto che lo status quo (prato) non è più attuabile, o per lo meno non sul lungo termine (il danno è stato fatto in passato), possiamo considerare che la VMB così come proposta offre il verde auspicato? Questo viene

individuato dalla VMB principalmente nel famoso parco urbano scorporato dai terreni «del Luna Park» (solo per intenderci), ceduto gratuitamente al Comune, un terreno a destinazione vincolata e con costi di gestione non indifferenti e incerti, un polmone verde lontano dalle scuole e dalle zone più popolate (Bolle ad esempio), un parco difficilmente raggiungibile dalle frazioni... e così via. I firmatari di questo rapporto si chiedono se questa è davvero l'ubicazione migliore per il parco pubblico? Per quanto riguarda le altre aree verdi della variante: una è stata fissata a cavallo tra il parcheggio della Migros e il Do-it e l'altra al posto del Migrolino. Sulla carta funziona, ma nella realtà? Cosa potrebbe spingere la Migros a rinunciare o spostare (nel sottosuolo) il suo parcheggio? Tanto più che, come detto dal Sindaco, la costruzione interrata ad Agno si scontra con la falda acquifera. Appare un'utopia, un esercizio accademico.

Per quanto riguarda gli indici, un indice di Area Verde pari al 30 % nella zona ZM-A e -D è semplicemente in linea con quanto permesso dal PR attuale in R6; nelle zone ZM-C ed -E è analoga alle zone R2, R3 e R4 ossia del 40%, mentre nella zona ZM-B viene ridotto al 20 %, motivazione addotta l'8 marzo: «perché i proprietari di quella zona ci hanno regalato il parco». Quindi quello che regalano da una parte lo recuperano dall'altra, tanto più che alla ZM-B viene riconosciuto un I.S. pari a 1.44 (ben più alto degli altri comparti della VMB che vanno dallo 0.8 all'1.0). Fatti due conti non sembra che la variante Monda-Bolelle sia più «green» di altri comparti.

In merito agli contenuti istituiti dalla variante sono emerse altre considerazioni che elenchiamo qui di seguito. Ha senso istituire un bonus per residenze protette per anziani nei pressi dell'aeroporto (zona Monda) invece che nei pressi del lago? Non si sa ancora quale sarà il futuro dell'aeroporto, ma una sua dismissione totale appare improbabile. Perché istituire un bonus e affidare il futuro dei nostri anziani a un eventuale investitore privato? Di norma questo genere di alloggio medicalizzato o protetto si rivolge ad una fascia di popolazione particolarmente facoltosa per via delle alte pigioni. Non sarebbe meglio approfittare della VMB per riservarci un terreno per l'ampliamento della casa anziani? Una casa anziani idonea ai bisogni del cittadino medio?

Emergono dubbi anche sugli alti contenuti residenziali delle varie zone della VMB. Abbiamo già sollevato la questione degli sfitti, ma ammettendo che l'edificazione proiettata attiri davvero nuove famiglie, cosa implicherebbe per il Comune? **Introiti: pochi** (sono terreni in prossimità della cantonale, dello sbocco della circonvallazione, dell'aeroporto, sono dunque suscettibili di attrarre buoni contribuenti?). **Necessità di nuove infrastrutture: tanta.** La scuola dell'infanzia che sta per essere ampliata non è dimensionata per accogliere i bambini di un nuovo quartiere con tali potenzialità edificatorie. Non sarebbe meglio puntare su un business center? Il quale non necessita di investimenti pubblici (scuole, servizi pubblici), ma genera investimenti privati (ad es. snack bar) e da un po' di vita. Non possiamo dire al privato come e quando investire, ma possiamo indirizzare la nostra pianificazione verso i contenuti auspicati.

Ci rammarichiamo anche della **mancanza di servizi per la popolazione**, il centro diurno appare obsoleto, l'unico pre-asilo a disposizione è in uno spazio angusto, e così via. Parlando con la popolazione questo rimpianto emerge spesso. Non sarebbe meglio riservarci **la possibilità** di edificare un **nuovo centro civico polifunzionale**?

Quale sarebbe il valore aggiunto per il Comune che la VMB apporterebbe? Non siamo di fatto di fronte ad un nuovo quartiere dormitorio?

Non pretendiamo di pianificare al posto del pianificatore, ma riteniamo che l'analisi del comparto e dei fabbisogni futuri di tutta Agno non sia compiuta. Allo stato attuale non ci sentiamo di avallare la VMB.

Umanamente e politicamente possiamo anche capire che il Capo dicastero pianificazione, voglia chiudere il mandato «portando a casa» la VMB, ma dobbiamo prendere una Decisione politica o fare la scelta giusta



per il paese? La fretta è cattiva consigliera. Questa Decisione avrà un'incidenza per lunghi anni a venire. C'è chi dice che è meglio far votare questo CC che ha seguito il suo iter (in modo molto marginale a dire il vero), noi diciamo invece che è meglio **riportare la Decisione alla prossima legislatura**, con una linfa nuova e soprattutto con una visione più globale e lungimirante della pianificazione del nostro territorio, **partendo da un PAC condiviso** e varando più scenari di sviluppo di quest'area all'interno di una visione di sviluppo più globale e lungimirante. Non significa che la cosa si debba protrarre per anni, si auspica che per la fine dell'anno, continuando a lavorare sodo come nell'ultimo mese, sia possibile giungere ad una definizione nuova e condivisa della VMB che possa essere votata con serenità e conoscenza di causa da parte di tutto il CC. Non è stato possibile con il tempo a disposizione entrare nel merito di ogni articolo al fine di proporre eventuali puntuali emendamenti. Non escludiamo neppure di riaprire le discussioni con la Immobiliare Bolelle SA per rinegoziare ed ottenere un accordo più convincente.

In conclusione i firmatari membri della CE raccomandano di non mettere in votazione il M.M. 949 / 2020 il 12 aprile 2021, ma di limitarsi alla sua discussione in attesa di poter approfondire gli aspetti citati qui sopra.

Nella malaugurata ipotesi in cui il Municipio ed il Presidente del CC mantenessero la votazione del M.M. 949/2020 all'Ordine del giorno, i membri della CE firmatari di questo rapporto chiedono, mediante **emendamento** (art. 38 LOC), che l'area in oggetto **venga attribuita a zona di riserva** ai sensi dell'art. 20 della Lst e dell'art. 27 del relativo Regolamento di applicazione (RLst). Questo al fine di:

- aspettare l'entrata in vigore delle schede del piano direttore cantonale (PD) R1, R6 e R10 in modo da non avere dubbi sul grado di attuazione dell'edificabilità dei fondi;
- avviare al più presto la revisione dell'intero PR di Agno rivedendo e aggiornando il calcolo della contenibilità con la garanzia che il g.a. sia corretto;
- avviare al più presto un Programma di azione comunale (PAC) condiviso con la popolazione e le autorità al fine di creare fin dall'inizio il necessario consenso;
- rivedere in modo dettagliato, esaustivo e condiviso tutti i contenuti del comparto Monda-Bolelle alla luce di quanto sopra.

Si specifica che la zona di riserva è di fatto una zona come tutte le altre ai sensi dell'art. 20 Lst e degli articoli 26-27 RLst, per cui non genererebbe nessuna richiesta di indennizzo dal momento che non si tratta di un dezzonamento, ma di una prudenziale messa in stand-by in attesa di una migliore definizione di tutto il comprensorio comunale.

L'emendamento proposto verte **carattere sostanziale** per cui appare improponibile approvarlo in seno alla seduta del 12 aprile 2021, si rimanda dunque il M.M. per esame al Municipio entro il termine di legge di 6 mesi (art. 38 cpv. 2 LOC). Questo è chiamato a rispondere in merito alla fattibilità dell'emendamento, alla procedura, alla tempistica di attuazione e ai risvolti nell'immediato.

Firme

Ricigliano Daniel
Scarpitta Bonù Erika (Presidente CE)

Agno, 02 aprile 2021