



Città di Mendrisio

NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO PROTEZIONE DEL CENTRO STORICO - NA PPCS

Approvate con:

risoluzione no. 5773 del Consiglio di Stato del 6 luglio 1993
risoluzione no. 1602 del Consiglio di Stato del 15 marzo 1995
modifica di poco conto della SPU del 16 agosto 1995
risoluzione no. 2020 del Consiglio di Stato del 23 aprile 1996
modifica di poco conto della SPU del 6 dicembre 2001
modifica di poco conto della SST del 12 aprile 2007
risoluzione no. 5384 del Consiglio di Stato del 21 ottobre 2008
risoluzione no. 1746 del Consiglio di Stato del 14 aprile 2010
risoluzione no. 270 del Consiglio di Stato del 27 gennaio 2015

Aggiornamento marzo 2015

Art. 1

a) Campo di applicazione

Le presenti norme si applicano al comprensorio del Piano di Protezione del Centro Storico (Piano 1:1000 aprile 1995, approvato il 16. agosto 1995 dal Dipartimento del Territorio con procedura di varianti di poco conto) All'interno di questo comprensorio restano validi tutti i vincoli, le indicazioni e le norme di P. R. che non risultano in contrasto con il PP o che non siano sostituiti da indicazioni specifiche dello stesso.

b) Finalità e metodologia

Gli strumenti protettivi tendono a conservare le tracce materiali delle strutture che hanno contrassegnato gli edifici nel corso dei secoli. Tali strumenti si compongono degli elementi qui di seguito elencati:

- a) La normativa generale
- b) La definizione delle diverse categorie di intervento, indicate sul Piano con colorazioni differenziate
- c) La precisazione delle aree in cui è vietato costruire, quali sono i cortili, i piazzali e le zone verdi.

Uno speciale elenco (inventario) degli elementi costruttivi da conservare (restauro integrale) è parte integrante delle norme di protezione presenti; esso si basa su quanto visibile, senza indagine diretta, al momento della sua stesura.

c) Componenti del Piano di Protezione

Il Piano di Protezione del Centro Storico si compone dei seguenti documenti:

- Rappresentazione grafica Piano aprile 1995 scala 1:1000 completato con le successive modifiche.
- Norme di attuazione e relativi allegati

Art. 2 - Norma generale

Entro il perimetro definito dal Piano è vietato demolire prima delle necessarie verifiche condotte ad opera del Municipio per il tramite del suo Ufficio Tecnico.

Durante i suoi accertamenti l'Ufficio Tecnico si serve della documentazione in suo possesso e della consulenza offerta dall'Ufficio Cantonale dei Beni culturali e dalla Commissione del paesaggio dell'Ufficio cantonale della natura e del paesaggio.

Art. 3 - Esame delle domande di costruzione

I progetti relativi a interventi all'interno del perimetro del Piano di protezione del centro storico devono essere redatti secondo i disposti della Legge Edilizia cantonale. Per tutti gli interventi in facciata e sul tetto, nonché per la sistemazione di spazi e manufatti esterni, le domande devono contemplare piani di dettaglio. Facciate e sezioni devono estendersi alla rappresentazione delle immediate vicinanze, con particolare riferimento agli edifici contigui.

Il progetto deve essere corredato da una documentazione fotografica.

Per l'esame delle domande di costruzione il Municipio si avvale della consulenza della Commissione protezione e valorizzazione nucleo storico e zona semipeditonale.

La Commissione, composta di 7 membri, viene nominata dal Municipio in occasione del rinnovo dei poteri comunali e rimane in carica per 4 anni.

Membro di diritto e presidente è il Municipale responsabile del settore.

La Commissione, su richiesta dei proprietari interessati, può fornire una consulenza preventiva in relazione a progetti di riattazione o ricostruzione compresi nel perimetro del nucleo storico.

Art. 4 - Categorie di intervento

Sono stabilite le seguenti categorie di intervento:

RI	Restauro integrale
RPC	Restauro parziale conservativo
RP1	Restauro parziale di tipo 1
RP2	Restauro parziale di tipo 2
C	Cortili interni
V	Aree verdi
P	Piazzali
A	Costruzioni accessorie

Il Piano riporta inoltre le seguenti situazioni:

T	Superfici di traffico pubblico (veicolare o pedonale)
P	Posteggi pubblici
Ca	Corso d'acqua
EP	Edifici pubblici

Art. 5 RI - Restauro integrale (colore azzurro)

Concerne gli edifici significativi dal profilo storico e architettonico, siano essi iscritti o meno nell'elenco dei "Beni culturali protetti".

In questo caso il restauro è da condurre in modo rigoroso, attraverso ricerche ed indagini storico-architettoniche che permettano di ricostituire una situazione precisa nell'evoluzione della costruzione.

Ad ogni modo il restauro dovrà rispettare le disposizioni della legislazione cantonale in materia di protezione dei beni culturali e tener conto di quanto espresso all'art. 16 delle presenti norme.

Art. 6 RPC - Restauro parziale conservativo (color rosa)

Concerne gli edifici che sono, per il loro pregio, particolarmente significativi per la storia del nucleo storico.

Il Municipio, in base alle proposte di intervento che perverranno, definirà i limiti ed il rigore del restauro in rapporto alla conoscenza dell'oggetto.

In questo caso gli interventi di conservazione o di ricupero devono concernere soprattutto le strutture esterne.

Rispetto al restauro integrale (cfr. art 5) il restauro parziale conservativo è meno rigoroso. Anche se è obbligatorio rispettare le strutture e le volumetrie originali, è lecito modificare la ripartizione degli spazi interni per rispondere più adeguatamente alle esigenze attuali.

In linea generale la volumetria costruita esistente deve essere mantenuta.

Tuttavia, nel corso dell'esame dei singoli progetti di intervento, potrà essere concesso un eventuale aumento delle volumetrie solo se di limitata entità, se motivato da una razionale utilizzazione dell'edificio e se rispettoso dell'aspetto architettonico e ambientale.

Per vetrine, insegne, corpi sporgenti sui tetti, ascensori, materiali, coperture, tinteggi, posteggi e garage fanno stato le disposizioni particolari di cui all'art. 16.

Art. 7 RP1 - Restauro parziale di tipo 1 (color giallo)

Concerne gli edifici i quali, essendo stati sottoposti ad interventi eterogenei di riattazione, non possono essere inseriti con certezza nella categoria RPC.

Purché si rispettino le disposizioni contenute nell'art. 6, possono essere autorizzate demolizioni parziali ed in tal caso la ricostruzione avrà carattere integrativo e dovrà sottostare ai seguenti vincoli:

- a) la linea di contiguità con le costruzioni limitrofe esistenti va rispettata;
- b) la volumetria preesistente deve essere rispettata secondo i concetti formulati nell'articolo precedente;
- c) di regola, le facciate raggiungono l'altezza della linea di gronda preesistente;
- d) qualora l'edificio esistente presentasse elementi architettonici di pregio menzionati nell'elenco allegato, questi dovranno essere recuperati e restaurati integralmente. Questi elementi dovranno essere mantenuti o inseriti nella nuova parte di costruzione.
- e) Per vetrine, insegne, corpi sporgenti sui tetti, ascensori, materiali, coperture, tinteggi, posteggi e garage fanno stato le disposizioni particolari di cui all'art. 16.

Art. 8 RP2 - Restauro parziale di tipo 2 (color arancio)

Concerne le costruzioni recenti o recentemente modificate in modo profondo che si aggiungono a strutture in apparenza fatiscenti.

E' lecito demolire queste costruzioni, dopo la verifica prevista all'art. 2 e solo se è stata presentata una domanda preventiva corredata dalle indicazioni planovolumetriche della ricostruzione proposta.

Il nuovo edificio dovrà collegarsi armoniosamente con le costruzioni limitrofe e contribuire a ricostituire il tessuto urbano.

In linea di principio la ricostruzione dovrà rispettare la volumetria preesistente dell'edificio.

Un aumento delle volumetrie potrà essere autorizzato solo se di limitata entità, se motivato da un razionale sfruttamento dell'edificio e se rispettoso dell'aspetto architettonico e ambientale.

Le aree specificate nel Piano quali aree verdi e cortili hanno valore indicativo. In relazione al nuovo progettato edificio le stesse potranno essere ricostituite di pari entità in altra ubicazione.

Per vetrine, insegne, corpi sporgenti sui tetti, ascensori, materiali, coperture, tinteggi, posteggi e garage fanno stato le disposizioni particolari di cui all'art. 16.

Qualora l'edificio esistente presentasse elementi architettonici di pregio menzionati nell'elenco allegato, questi dovranno essere recuperati e restaurati integralmente.

Questi elementi dovranno essere mantenuti o inseriti nella nuova costruzione.

Il Piano di Protezione del Centro Storico indica per casi specifici i limiti della nuova costruzione, che dovrà essere contenuta entro la linea di costruzione e la linea di profondità.

L'altezza massima in questi casi è stabilita in 3 piani.

La linea di costruzione (tratteggiata nel piano) rappresenta l'insieme dei punti lungo i quali devono obbligatoriamente essere costruite le facciate.

La linea di profondità (punteggiata nel piano) rappresenta l'estensione massima alla quale può giungere il fabbricato.

Art. 9 Muri da proteggere o ricostruire (colore rosa)

Nel Piano sono segnalati i muri importanti che concorrono a costituire il tessuto urbano del nucleo storico.

Questi muri devono essere mantenuti e, in caso di crollo o danneggiamento, devono essere ricostruiti nella loro integrità.

Un intervento di modifica potrà essere autorizzato solo in caso di comprovata necessità e qualora l'intervento previsto non snaturi né la funzione né l'aspetto generale del muro.

Art.10 C - Corti e cortili interni

A questa categoria appartengono tutti i cortili e tutte le corti indicati nel Piano; per le loro qualità ambientali ed architettoniche, essi hanno un rilievo particolare nel tessuto del nucleo storico, e pertanto vanno salvaguardati nella loro integrità.

Fatta salva l'eccezione specificata nell'art. 8 (RP2), su queste superfici non può essere edificata costruzione alcuna.

Per quanto concerne la pavimentazione rivestono particolare importanza il materiale ed il disegno complessivo.

Nel caso di una presenza consistente di pavimentazione in acciottolato, la stessa sarà mantenuta, integrata e completata su tutto il cortile o su tutta la corte.

Negli altri casi per la pavimentazione sono ammessi i seguenti materiali:

acciottolato, dadi di granito grigio, lastre di granito grigio bocciardato.

E' in particolare vietata l'adozione dei seguenti materiali:

cemento liscio o lavato in lastre, dadi o eseguito in opera, asfalto, beole, dadi di porfido, grigliati, legno o simili.

Art.11 V - Aree verdi

A questa categoria appartengono le superfici utilizzate attualmente come giardini, orti, aree verdi, oppure le aree inutilizzate.

Fatta salva l'eccezione specificata nell'art. 8 (RP2), queste superfici dovranno essere salvaguardate.

Su queste superfici è possibile costruire unicamente elementi leggeri, quali un pergolato o un gazebo.

In questo caso è importante il disegno e la posizione del manufatto e l'uso di materiali appropriati, quali il ferro, il legno, la pietra naturale. E' vietata l'adozione di materiali non tradizionali, quali il cemento armato, i materiali plastici, ecc.

Sulle aree verdi non sono ammessi altri manufatti, quali tettoie o costruzioni accessorie.

E' inoltre proibito utilizzarle come posteggi per veicoli a motore oppure come aree di deposito.

Se, nel caso di un restauro parziale di tipo 1 o di tipo 2, si dovesse demolire o ricostruire, alcune superfici occupate attualmente da costruzioni accessorie possono essere trasformate in aree verdi.

Art.12 P – Piazzali

A questa categoria appartengono le superfici vicine ai fabbricati che sono destinate al transito.

In questi casi la scelta della pavimentazione sarà decisa di volta in volta, con riferimento alla situazione particolare.

Quale materiale per la pavimentazione sono ammessi il cemento liscio, l'asfalto ed il ghiaietto grigio.

Sono per contro vietati il cemento lavorato e i materiali colorati.

Art.13 A - Costruzioni accessorie

Le costruzioni accessorie indicate sul piano si distinguono in due categorie:

- A: quelle che devono essere demolite al momento in cui vengono effettuati interventi sostanziali sull'edificio principale e non ricostruite,
- A. m.: quelle che possono essere mantenute e/o ricostruite senza cambiamento di volume e di destinazione.

Nel caso di ricostruzione, il nuovo edificio dovrà inserirsi armoniosamente nelle costruzioni limitrofe e contribuire a ricostituire il tessuto urbano.

La demolizione delle costruzioni accessorie di categoria A è da effettuare al più tardi al momento in cui vengono effettuati interventi sostanziali sull'edificio principale.

Art.14 - Portici

Dove specificatamente indicato nel Piano è dato obbligo di realizzare i portici secondo le seguenti normative:

a) altezza minima ml 3.-

Il Municipio potrà permettere deroghe qualora a suo giudizio il costruendo portico dovesse adattarsi a particolari condizioni ambientali.

b) larghezza minima ml 2.50

c) La pavimentazione dovrà essere eseguita in lastre di granito.

d) Al momento del rilascio della licenza di costruzione il proprietario dovrà acconsentire alla iscrizione a Registro Fondiario di una servitù di passo pubblico.

Art.15 - Passaggio pubblico

Il passaggio pedonale (larghezza ml 2.50, altezza ml 3.-) indicato nel Piano è vincolante nella sua dimensione e ubicazione.

La realizzazione e la manutenzione del passaggio pedonale sono a carico del Comune.

Art.16 - Disposizioni particolari

a) FACCIATE

1.1 Strutturazione

Le facciate devono adeguarsi alla tipologia caratteristica del Nucleo; pertanto, vanno osservate le seguenti disposizioni:

a) Ogni facciata deve avere uno zoccolo ed una sezione di raccordo con il tetto.

b) La chiusura di singole finestre esistenti rispettivamente l'apertura di nuove finestre potrà essere autorizzata solo per ottenere un allineamento verticale delle aperture ed una disposizione delle stesse ad intervalli regolari.

c) I pieni devono prevalere sui vuoti

d) Balconi:

Nel caso di costruzioni appartenenti alle categorie RI , RPC e RP1 i balconi esistenti, se risalenti alla facciata originale, devono essere mantenuti. Potranno essere ammessi nuovi balconi se integrati correttamente nel disegno generale della facciata, ed eseguiti con materiali adatti, quali la pietra naturale per il piano ed il ferro per il parapetto. E' vietato l'uso del cemento armato, del legno, del vetro o dei materiali sintetici.

Nel caso di costruzioni appartenenti alla categoria RP2 è possibile prevedere nuovi balconi, sempre che risultino correttamente integrati nel disegno della facciata.

In questi casi per il piano del balcone, oltre alla pietra naturale, potrà essere ammesso anche il cemento armato, sempre che sia tinteggiato o intonacato.

Il parapetto sarà in ferro. Non sono ammessi materiali quali il cemento, il legno, il vetro, l'eternit o i materiali sintetici

e) Logge:

La chiusura di logge esistenti potrà essere autorizzata per motivi funzionali. L'intervento dovrà rispettare la facciata dell'edificio.

1.2 Materiali

Le facciate devono essere eseguite alla calce oppure con uno strato di intonaco civile fratazzato tinteggiato al minerale.

E' in particolare vietata l'adozione dei seguenti materiali:

- il cemento armato in qualsiasi tipo di esecuzione
- il rivestimento di qualsiasi genere delle facciate (eseguito in pietra naturale, in ceramica, in lastre di eternit, ecc), ad eccezione del rivestimento al piede della facciata, che potrà essere eseguito in pietra naturale per un'altezza massima di ml 1,00
- il vetrocemento o il vetro esteso su tutta la facciata
- il legno

Prima di ridipingere una facciata, è obbligatorio presentare una domanda di approvazione comprendente il disegno o il fotomontaggio e la campionatura dei colori.

1.3 Elementi della facciata

1.3.1 Per i serramenti si deve utilizzare il legno verniciato, il ferro verniciato o l'alluminio termolaccato. Vanno esclusi il legno tinteggiato al naturale o i materiali sintetici.

1.3.2 Per le gelosie, normalmente a due ante tradizionali, si deve utilizzare il legno verniciato. E' pure tuttavia ammesso anche l'alluminio termolaccato, a condizione che la verniciatura sia opaca e che le caratteristiche (disegno, dimensione, suddivisioni) corrispondano ai canoni tradizionali.

In questo caso deve essere presentato un campione.

Vanno invece esclusi il legno tinteggiato al naturale o i materiali sintetici.

Sono vietate le tapparelle avvolgibili o a lamelle.

1.3.3 Le vetrine esistenti e le nuove devono essere adattate il più possibile al disegno generale della facciata; pertanto, si scelgano con particolare cura la collocazione e le dimensioni, tenendo presente che la larghezza delle vetrine non dovrebbe superare i ml 2.00.

Quali materiali, analogamente ai serramenti, sono ammessi il legno, il ferro verniciato e l'alluminio termolaccato.

1.3.4 Non sono ammesse le insegne applicate ortogonalmente alla facciata.

Le insegne devono essere soltanto dipinte ed avere dimensioni appropriate. Esse devono essere integrate nel disegno generale della facciata.

Le diciture si limitino alle informazioni indispensabili, con riferimenti chiari all'attività svolta.

Le insegne luminose (ad esempio al neon) sono vietate; quelle esistenti sono tollerate e, al momento della loro sostituzione, non saranno più ammesse.

In via del tutto eccezionale sono accettati i sistemi di illuminazione rispettosi dell'ambiente architettonico.

b) TETTI

2.1 Forma

Sono ammessi i tetti a falda, con pendenze comprese tra il 25% e il 35%, e provvisti di gronda che deve essere eseguita in legno (tinteggiato), pietra naturale o artificiale.

Sono escluse le coperture a tetto piano.

2.2 Materiali

Per la zona compresa tra S. Giovanni e Piazza del Ponte sono ammessi unicamente i coppi. Per la restante zona sono ammessi i coppi o le tegole rosse.

Sono vietate in particolare le tegole brune, le tegole di cemento, le tegole di ardesia e simili.
I canali di gronda potranno essere eseguiti in rame o in lamiera zincata verniciata. E' escluso l'acciaio inox al naturale e la plastica.

2.3 Corpi sporgenti sul tetto

Comignoli:	dovranno essere ricostruiti nel rispetto delle tipologie locali
Corpi tecnici:	in particolare corpi scale e corpi tecnici ascensore non devono sporgere dal tetto.
Abbaini:	non sono ammessi, se non quelli semitondi, con dimensione massima larghezza ml 0.80, altezza ml 0.50
Lucernari di accesso al tetto:	sono ammessi limitatamente a 1 per unità abitativa e di dimensioni massima cm 80x80
Finestre nella pendenza del tetto (tipo velux):	non sono ammesse
Pannelli solari:	<p>La posa di pannelli solari è ammessa a condizione di ottenere un adeguato inserimento estetico-ambientale nel complesso dell'edificazione:</p> <ul style="list-style-type: none">- i pannelli devono essere complanari e integrati nella falda del tetto e poggiare direttamente sopra la copertura;- i moduli non devono superare i limiti dati dalle linee che delimitano la forma del tetto (colmo, gronda, ecc.);- i pannelli nel loro assieme devono costituire una superficie regolare, generalmente di forma rettangolare;- i pannelli non devono alterare le proporzioni del tetto e pertanto devono avere nel loro insieme una dimensione adeguata rispetto alla superficie complessiva del tetto. La superficie coperta dai pannelli non deve diventare l'elemento predominante, di regola essa non deve superare il 40% della falda;- le tubazioni e gli altri raccordi non devono essere visibili. <p>In casi eccezionali il Municipio può vietare la posa dei pannelli solari, segnatamente nel caso in cui vengano compromessi valori storici e paesaggistici importanti.</p>
Antenne paraboliche:	sono ammesse solo in corrispondenza dei tetti e solo se convenientemente inserite. Per ogni stabile è ammessa una sola antenna. Sono da favorire le soluzioni che risolvono con un'unica antenna il servizio a più stabili.

Art.17 – Posteggi

1) In ragione delle finalità di conservazione e promozione dei valori storico-ambientali del nucleo storico, la formazione di nuove autorimesse non è, di principio, ammessa.

Deroghe possono essere concesse, a titolo eccezionale, per eventuali autorimesse, così come posteggi sotterranei, solo nella misura in cui la situazione particolare lo consenta, ovvero quando possono essere inseriti convenientemente in relazione agli accessi e alle superfici utilizzate, e non incidono negativamente su elementi pregiati della proprietà interessata, come ad esempio corti o giardini e in generale, non sono lese le finalità di conservazione e promozione del nucleo.

- 2) Posteggi esterni non possono essere realizzati e demarcati all'interno di corti o giardini.
- 3) In caso di nuove costruzioni, e ricostruzioni, rinnovazioni ampliamenti o trasformazioni, compresi i cambiamenti di destinazione, il proprietario è tenuto a:
 - procedere alla formazione di posteggi o autorimesse su area privata
 - oppure in caso di applicazione del principio di cui al precedente cpv. 1 prima frase, o di impossibilità tecnica alla realizzazione, pagare un contributo sostitutivo, ai sensi dell'art. 30 RLst, in proporzione alle attività che si intendono insediare. In caso di ampliamenti o cambiamenti di destinazione sostanziali, tale obbligo vale per l'intero immobile.
- 4) Il calcolo dei posteggi necessari viene effettuato sulla base dei seguenti parametri:
 - abitazioni 1 posto auto per appartamento
 - altre attività: secondo il Regolamento cantonale posteggi privati (Rccp).
- 5) Il contributo sostitutivo va da un minimo di Fr. 2'000.- a un massimo di Fr. 4'000.- per posto auto.

art. 18 – Deroghe

1. Oltre ai casi specificati nelle presenti normative, il Municipio può concedere o imporre deroghe alle presenti disposizioni.
2. La concessione di deroghe è subordinata all'adempimento cumulativo delle seguenti condizioni:
 - esistenza di una situazione eccezionale
 - rispetto delle finalità e dello spirito del PP
 - rispetto dell'interesse pubblico
 - rispetto di altri interessi privati preponderanti (ad es. vicini)
3. La decisione sulle deroghe deve essere motivata in modo esauriente al momento della concessione della licenza edilizia.

art. 19 - Entrata in vigore

1. Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato.
2. Sono abrogate le norme di attuazione del PPCS entrate in vigore al 06.07.1993.

ELENCO (INVENTARIO) DEGLI ELEMENTI COSTRUTTIVI DA CONSERVARE (RESTAURO INTERGRALE) O DA RECUPERARE

(Aggiornamento dicembre 2001)

- Mappale
- 676: Parapetto del giardino con vasi e inferriata.
 - 677: Portico interno a colonne ed archi.
Affresco del 1700 Madonna con bambino.
 - 678: Porticato interno a colonne ed archi.
Verso il cortile mappale 684 reliquie di porta medioevale.
 - 689: Facciata su via Stella.
Porticato interno con colonne.
 - 697: Sub. A facciata su via Stella con balcone mensolato.
Sub. B portale, androne con volte a botte.
 - 705: Finestra medioevale verso il cortile mappale 710.
 - 707: Facciata con sagome a bugni e ferratine.
Porticato interno a colonne.
 - 717: Portale con stemma Bernardiniano e loggiati interni.
 - 721: Arco d'ingresso.
 - 722: Facciate su piazzetta Fontana e via Municipio.
Cortile interno con logge a colonne.
Verso piazzale posteggio mappale 723 lapide con scritta "IO 1538 P.E."
 - 727: Portale ed androne lastricato, soffitto a spicchi con decorazioni del 1800.
Avello di fontana.
Portale di ingresso ai piani con sopra-porta di Sarizzo.
Atrio dell'ingresso principale.
 - 730: Sub. B Porticato con volte abbassate a tutto centro al piano superiore.
Facciata su via San Damiano con balconcini.
Stucchi in una sala a piano terreno con stemmi Torriani e Ghiringhelli.
Portale ed androne con soffitto a stucco, frammento di affresco con Madonna di 1500.
 - 736: Portale barocco ed androne con volta a crociera.
Scala d'accesso ai piani superiori.
Finestra rotonda sotto il portico.
Vasca per fontana.
 - 737: "Scala Santa".
 - 743: Facciata con timpano e porta di ingresso ex Chiesa di Sant'Orsola.
 - 760: Portale ed androne acciottolato con carraie.
Colonnato interno al piano terreno I e II piano.
Vasca e mascherone nel cortile e monogramma cristiano.
Prospetto grafico dipinto sulla parete mappale 762.

Scale di accesso ai piani.
Porta in legno al I. piano del sub. H verso Asilo Bernasconi.
Portico d'ingresso sub. G.
Scuderia con soffitto a volte e colonna mediana sub. H.

- 2860: Sub. A finestre finte verso mappale 765 e scala di accesso esterna con colonne quadrate.
Facciate verso sub. c con balconcino e inferriata in ferro battuto al primo piano.
- 763: Facciata su via San Damiano con balconcini.
- 764: Colonnato interno.
Madonnina in smalto dei Della Robbia sotto il portico.
- 765: Portale del 1800.
Androne a volta con acciottolato e carraie.
- 3069: Portale ed androne con pavimento in acciottolato.
Portico del 1500 a colonne con stemmi Torriani-Burkhard.
Piano terreno salone con soffitto a cassettoni, camino.
Primo piano salone con soffitto a cassettoni.
Scala di accesso ai piani.
Portale in granito anno 1695 verso via Stella.
- 781: Portale anno 1800 su via Stella.
- 782: All'interno portale del 1500.
- 784: All'interno del sub. D stalla con volta a botte abbassata verso particella 779 e vicolo Stella.
- 795: Facciata su via Santa Maria con graffiti.
Porticato interno a colonne con volte a crocera.
Ballatoio al primo piano con colonne.
Ballatoio al secondo piano con balastrate.
- 802: Portale con trabeazione.
- 805: Sotto il portico bozzetto in gesso del campanile e Madonna entro edicola in gesso.
Ferratina su finestra verso la particella 802.
- 807: Portale di marmo bugnato su via Vecchio Pretorio.
Scala di accesso ai piani con colonne e balaustrata.
Meridiana interrotta a metà con proprietà confinante (mappale 804).
Ingresso alla cantina con affresco raffigurante Bacco.
Portale piccolo su via Vecchio Pretorio in granito anno 1769 GBO.
- 810: Portale su via Vecchio Pretorio.
- 818: Colonne ed archi abbassati, locale con volte a botte e a crocera al piano terreno.
- 827: Facciata con balconcino.

Al primo piano finestre con trabeazioni in Sarizzo su piazzetta Fontana.

- 855: Resti di edicola con Madonna sulla facciata al mappale 853.
- 861: Scala di accesso al giardino e resti di torre (fondamenta già rilevate).
- 862: Portale a dadi bianchi e rossi su via Nobili Rusca.
Due finestre medioevali sulla facciata sopra il portale e beccatelli.
Pietra cuppellifera a destra del portale.
- 864: Scala di accesso al giardino con portale.
- 872: Portale a dadi di Sarizzo su vicolo Selvetta.
- 874: Resti di antiche mura medioevali.
- 2268: Facciata con finestre medioevali aperte e accecate su via Nobili Rusca.
Facciata con finestre medioevali aperte e accecate su via Nobili Rusca.
Scala di accesso al piano superiore.
Locale al piano terreno con volta a botte.
Facciata con finestre medioevali aperte e accecate su via Nobili Rusca.
Locale al piano terreno con volta a botte.
Facciata con finestre medioevali aperte e accecate su via Nobili Rusca.
Portale a tutto centro sulla via Nobili Rusca.
Androne - colonnato.
Locale al piano terreno con camino con stemma Rusca.
Soffitto a cassettoni.
- 909: Muro medioevale verso il vigneto con finestre e porte.
- 915: Portale piccolo medioevale con mensole.
- 918: Facciata verso strada al primo piano, finestra medioevale con graffito a scacchi bianchi e neri.
- 919: Due colonne ottagonali.
- 921: Portale mistilineo e portone con battente in ferro battuto.
- 933: Stemma De Crescenzano nel vicolo.
- 937: Lapide centenario dell'Indipendenza Ticinese verso la scala di accesso alla Parrocchiale.
Facciata con tre balconcini.
Portico ambiente del castello.
- 938: Facciate sulla piazza con portico a colonne ad arco ribassato e balconi.
- 940: Facciata su Largo Soldini con balconi e graffiti.
Archetti di gronda.
Lapide Borgo Mendrisio 1748.
- 941: Sub. A facciata con balconi e rivestimenti in travertino.
- 942: Salita d'Oprio (scala).

- 1022: Sub. A facciata con balcone con ferratine in ferro battuto.
Scala esterna di accesso al primo piano.
- 1032: Androne con soffitto a cassettoni e pavimento acciottolato.
- 1036: Colonna d'angolo Normanna verso il cortile.
- 1037: Soffitto dell'Androne a capriate.
- 1050: Facciata su piazzetta Borella con piano terreno bugnato.
Nel cortile avello per fontana in marmo di Arzo.
Androne.
- 1051: Facciata con balconcini verso via Pontico Virunio.
Androne e cortile interno.
Camino con le api barberiniane.
- 1052: Portale anno 1785 verso via Pontico Virunio.
- 1053: Androne con soffitto a volta e pavimento lastricato.
Facciata con balcone verso via Pontico Virunio.
Porticato a colonne soffitto a botte.
Balconi sul cortile con ringhiera in ferro battuto.
- 1061: Sub. A facciata verso Corso Bello con finestra ovale e epitaffio Angelo Baroffio.
- 1063: Facciate verso piazza del Ponte e Corso Bello.
Balconcini, lapide Lavizzari e affresco Madonna.
- 1064: Facciata e protome leonina sopra la porta di ingresso.
- 1069: Porticato e facciate verso Largo Soldini.
- 1070: Portale d'ingresso barocco verso via Marliani.
- 1071: Facciata e porticato.
- 1072: Portale d'ingresso in Sarizzo con stemma Soldati.
Atrio per accesso ai piani.
Motivo decorativo "Ars et labor" sulla facciata verso il cortile.
Ballatoi sul cortile.
Balconcino verso via Marliani.
- 1073: Scala di accesso ai piani con lunetta Madonna, Gesù e San Giovanni.
- 1074: Portale in granito.
Affresco Gilardi 1902 con Sant'Antonio che predica ai pesci.
- 1076: Balcone in pietra e ferro battuto verso sub. c.
Portale di giardino con due pilastri in pietra e cancello in ferro battuto.
- 1077: Portico a colonne con volte a crocera.
Tondo affrescato mono cromo sotto il portico e Madonna del Rosario.
Scala di accesso ai piani.

Logge superiori.
Fontana in marmo d'Arzo e Sarizzo.

- 1078: Portale bugnato.
Androne con soffitto decorato a stucchi.
Scala accesso al cortile con volta ed affreschi con angeli musicanti.
- 1081: Portale d'ingresso.
- 1088: Balconcino verso Corso Bello.
Colonna in granito nell'andito e gioco delle scale.
- 1090: Facciata primitiva verso il giardino.
- 1093: Portale e sottopasso con androne.
- 1098: Facciata su Corso Bello con sopra-porta.
Balconi e triglifi.
Colonna nell'ingresso e mensola.
Avello in marmo di Arzo con mascherone al primo piano.
Truogoli in Sarizzo.
Camino in stucco e panoplie provenienti da casa Beroldingen.
- 1105: Facciate ed entrata al giardino con balaustra verso via Industria.
- 1127: Sub. g - verso proprietà 1128 due avelli in marmo.
- 1129: Palazzo Pollini.
Sul cornicione verso Pontico Virunio e particella 1130 data di costruzione graffita anno 1720.
- 1131: Facciata con balconcini e sopra-porte in Sarizzo.
Scale e ballatoi sul cortile interno.
- 1132: Facciata con balconcino.
Archi e tondi in stucco neo-classico.
Scale e ballatoi sul cortile interno.
- 1133: Facciata con balconcino.
Archi e tondi in stucco neo-classico.
Scale e ballatoi sul cortile interno.
- 1134: Facciata con balconcino.
Archi e tondi in stucco neo-classico.
- 1135: Facciata con balconcino con sopra-porte e stemmi.
Androne con soffitto a capriate.
Ballatoi a tre ordini nel cortile interno.
- 1136: Facciata e balcone.
Androne con soffitto a capriate.
Ballatoi a tre ordini nel cortile interno.
- 1137: Facciata con balconcini.
Atrio a colonne e balastrate.

Fontana in marmo rosso e mascherone.
Ingresso al giardino.

- 1142: Casa ex Arienti.
Portale in granito.
Ingresso con soffitto dipinto 1800.
Balastra verso il cortile interno.
Scala di accesso ai piani.
Facciata verso via Borella con tre balconcini.
- 1143: Casa Borella.
Facciate con balconi e sopra-porte.
Dependence scuderia.
Cancellata di ingresso in ferro battuto.
Atrio d'entrata al piano terreno.
- 1730: Al primo piano salone con pittura a soffitto.
- 1742: Balastrate del giardino verso la Corte interna.
- 1743: Androne con colonne e balaustrata della terrazza verso la Corte.
- 1982: Scala di accesso ai piani.
Finestra e ferratina.
Balconcini sul parapetto del giardino.
- 2190: Portale piccolo medioevale.
Altarino in stucco anno 1867 sotto il portico.
- 2204: Porticato e facciate verso Largo Soldini.
- 2596: Finestra medioevale in cotto e sagomatura del vecchio tetto sulla facciata
Verso Santa Maria.