



---

**Ris.mun. 8203 del 20 marzo 2024**

25 marzo 2024

## **MM N. 84 /2024**

### **Variante al Piano regolatore della Città di Mendrisio /Quartiere di Rancate - Ampliamento Pinacoteca Züst**

Al Lodevole Consiglio Comunale di Mendrisio,  
Egregio Signor Presidente, Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri,

#### **Premessa**

Per rispondere alle accresciute esigenze museali della Pinacoteca Züst, la Sezione della logistica (Dipartimento delle finanze e dell'economia / Divisione delle risorse in rappresentanza della Repubblica e Cantone Ticino) ha proceduto già nel 2016 e successivamente aggiornato nel 2019, all'allestimento di uno studio di fattibilità per valutare le modalità di un suo ampliamento.

Lo studio contemplava anche gli spazi di pertinenza comunale previsti a PR, e meglio un autosilo con il relativo spazio pubblico e il giardino della scuola dell'infanzia.

L'ipotesi edificatoria scelta con lo studio di fattibilità prevede la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica sviluppato su due/tre piani fuori terra e uno interrato sui mappali limitrofi di proprietà della Città di Mendrisio. Gli stessi sono attualmente vincolati per l'edificazione di un autosilo sotterraneo con soprastante parco giochi per la scuola dell'infanzia. Il Cantone ha pertanto chiesto al Municipio la sua disponibilità per una modifica del proprio piano regolatore, al fine di permettere l'estensione della Pinacoteca Züst sui citati mappali.

Il Municipio di Mendrisio ha accolto la richiesta del Cantone, intravedendo l'opportunità di anticipare la riqualifica urbanistica e paesaggistica del comparto di Piazza Santo Stefano, per il quale l'edificazione dell'autosilo si pone quale premessa, in quanto permetterà di sostituire gli attuali posteggi posti in superficie e non vincolati a piano regolatore. Allo scopo di regolare reciprocamente rapporti, oneri e competenze finalizzati a far procedere il progetto, a settembre 2020 è stata sottoscritta una Lettera di intenti (RM n. 14044 del 1° settembre 2020) tra gli Enti pubblici coinvolti.

Con un prossimo Messaggio municipale verrà richiesto il credito necessario per la progettazione dell'autosilo con il parco soprastante e per il comparto di Piazza Santo Stefano. Per la partecipazione ai costi per la procedura di concorso d'architettura finalizzato, oltre che alla progettazione dell'ampliamento di Pinacoteca Züst, anche a quanto citato di competenza comunale, verrà eventualmente aperto un credito in delega nel caso in cui tale spesa dovrà essere anticipata.

## 1. La Pinacoteca Züst

La Pinacoteca Züst con sede a Rancate è un museo cantonale che rappresenta l'arte ticinese-lombarda del '600 - '800. Le opere in collezione, le donazioni, le esposizioni e il numero importante di visite confermano l'importanza del museo per tutto il territorio. Fondata in seguito al lascito di Giovanni Züst, nel 1966 la Pinacoteca ha trovato la sua sede nel nucleo di Rancate. Il museo si è installato nella vecchia casa parrocchiale, tassello finale del fronte edile che si affaccia su Piazza Santo Stefano di fronte alla Chiesa, e nell'ampliamento con la casa del custode del 1967 progettato dall'architetto Tita Carloni. Quest'ultimo è stato ristrutturato alla fine degli anni '80 dall'architetto Claudio Cavadini (DFE-Sezione della logistica) nel rispetto degli interventi precedenti. La costruzione è semplice e modesta, mentre l'insieme è unitario e in scala con il contesto del nucleo.

L'edificio che ospita la Pinacoteca cantonale Giovanni Züst è parzialmente tutelato quale Bene culturale d'interesse cantonale (BCC), i prospetti dell'edificio sono, infatti, parte integrante della Piazza Santo Stefano, bene culturale d'interesse cantonale. La variante pianificatoria attualmente in procedura di approvazione per la scelta dei Beni culturali della Città di Mendrisio<sup>1</sup> propone una tutela complessiva dell'edificio in qualità di BCC. Si rileva inoltre che il nucleo di Rancate è classificato come villaggio d'importanza nazionale nell'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS).

## 2. Studio di fattibilità per l'ampliamento della Pinacoteca Züst

Il museo richiede oggi spazi supplementari orientati ad implementarne la fruizione e a migliorarne l'operatività. Si rendono pertanto necessari interventi che risolvano e ottimizzino l'accessibilità a tutti gli spazi espositivi sia per i visitatori che durante le fasi di allestimento delle mostre.

L'impianto termo-climatico esistente, ormai inadatto e non più in linea con gli odierni requisiti energetici, necessita di un adeguamento che andrà declinato con particolare attenzione al tema della tutela della sostanza storica.

Sulla scorta di queste nuove esigenze, la Sezione della logistica ha fatto allestire uno studio di fattibilità per l'ampliamento della Pinacoteca Züst dall'arch. Jachen Könz di Lugano.

Questo documento, allestito nel 2016 e aggiornato nel 2019, oltre a sondare diverse soluzioni possibili, ha avuto il merito di far convergere attorno al tema più prettamente architettonico legato alla struttura espositiva, anche il tema di respiro più urbanistico degli spazi pubblici adiacenti alla Pinacoteca. Ciò ha permesso di considerare anche l'intenzione di raccogliere i posteggi di Piazza Santo Stefano e del piazzale della parrocchia in una nuova autorimessa sotterranea, con l'obiettivo di riqualificare questi spazi pubblici di pregio.

In particolare lo studio di fattibilità ha considerato il programma che prevedeva un ampliamento di circa 400 m<sup>2</sup>, in aggiunta ai 600 m<sup>2</sup> esistenti con un budget di CHF 2'500'000 e l'obiettivo di adeguare la struttura agli standard previsti per questo genere di stabili per i prossimi 30 anni<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> La variante per la scelta dei Beni culturali è stata trasmessa in data 30.05.2023 al Dipartimento del territorio per l'esame preliminare di sua competenza.

<sup>2</sup> Sono necessari adeguamenti normativi allo scopo di garantire l'accessibilità ai motulesi nonché nuove superfici per le accresciute esigenze di spazio, sia espositivo che di deposito.

Lo studio ha permesso dapprima di scartare le ipotesi che prefiguravano l'ampliamento del museo all'interno del sedime stesso in considerazione, sia delle difficoltà di natura tipologica e di circolazione che sarebbero sorte, sia del conflitto generato dalla presenza delle facciate storiche tutelate in qualità di Bene culturale d'interesse cantonale.

### **3. Accordo Città di Mendrisio - Cantone**

In funzione delle nuove esigenze della Pinacoteca Züst, il Cantone ha sottoscritto una lettera d'intenti con il Municipio, ratificata in data 7 ottobre 2020. Quest'ultima contiene la condivisione degli obiettivi, in particolare la possibilità dell'uso del Cantone di parte dei fondi particelle n.ri 201 e 203 RFD Mendrisio /Sezione Rancate di proprietà comunale, e delle procedure necessarie alla concretizzazione degli obiettivi (variante pianificatoria e il concorso di architettura) e attribuzione dei relativi costi.

Successivamente vi sono state diverse occasioni di coordinamento tra Città e Cantone per affinare le basi del progetto. Recentemente, in fase di definizione del bando di concorso di progettazione, sono inoltre state sondate altre opportunità in relazione alla realizzazione dell'opera che potranno essere precisate solo dopo l'esito del concorso.

### **4. Piano regolatore in vigore**

Si ricorda che con le varianti di adeguamento al PR di Rancate (ris. CdS no. 6761 del 17 dicembre 2013), i mappali n.ri 200, 201 e 203 RFD Mendrisio /Sezione Rancate sono stati vincolati alla costruzione di un autosilo interrato per 50 posti auto e la parte superiore come parco giochi per la scuola dell'infanzia. L'ubicazione dell'autosilo era stata ritenuta ideale per la realizzazione dei posteggi al servizio del nucleo, la cui particolare conformazione urbanistica del tessuto storico, caratterizzato da un'edificazione compatta e da una rete di stretti vicoli in buona parte percorribili solo a piedi, richiede la messa a disposizione di aree pubbliche per il parcheggio delle automobili. Con l'inserimento del vincolo di autosilo erano state date le premesse per l'eliminazione dei posteggi presenti in Piazza Santo Stefano e la conseguente riqualifica ambientale e urbanistica della stessa.

### **5. Contenuti della variante pianificatoria**

La variante pianificatoria coinvolge i mappali n.ri 201 e 203 RFD Mendrisio /Sezione Rancate (AP 8 e AP22) adiacenti al mappale n. 202 RFD Mendrisio /Sezione Rancate sul quale è ubicata l'attuale Pinacoteca Züst (EP14). La variante consiste nell'ampliamento della zona destinata alla Pinacoteca Züst per una superficie massima di circa mq 550 su parte dei citati mappali. La superficie è stata dimensionata basandosi di fatto sullo studio di fattibilità commissionato dalla Sezione della logistica. Si propone di riservare alla zona EP14 una fascia di larghezza variabile tra 11.00 m e 13.50 m come indicato nella pianta sottostante.



PR Rancate in vigore



PR Rancate variante

Le norme stabiliscono che l'altezza massima dell'ampliamento non può superare quella della gronda del volume principale della Pinacoteca esistente. Lo spazio a disposizione della scuola dell'infanzia verrà in buona parte mantenuto, mentre casa Caroni (mappale n. 203) dovrà essere demolita per far spazio all'ampliamento della Pinacoteca e per permettere l'accesso al nuovo posteggio interrato.

## 6. Verifica posteggi

L'ampliamento della Pinacoteca Züst permetterà di anticipare sinergicamente la realizzazione dell'autosilo comunale con il conseguente riordino e riqualifica di Piazza Santo Stefano, eliminandone gli attuali posteggi in superficie e dotandola di stalli supplementari per utenti, visitatori e residenti. La riqualifica di Piazza Santo Stefano e della piazzetta dell'Oratorio si impone in quanto costituiscono l'immediato contesto del nucleo di Rancate, classificato come villaggio d'importanza nazionale nell'Inventario degli insediamenti svizzeri da proteggere (ISOS).

Quale premessa per la variante è stato pertanto aggiornato il calcolo del fabbisogno di posteggi per l'affinamento del dimensionamento dell'autorimessa. In sintesi gli approfondimenti hanno dimostrato che la realizzazione del nuovo posteggio copre in modo ottimale il fabbisogno generato dall'eliminazione dei posteggi presenti nell'area della Piazza e non codificati a piano regolatore, così come le esigenze dei residenti e dei fruitori della Pinacoteca.

## 7. Costi della variante pianificatoria

Per la realizzazione dell'autosilo, il PR di Rancate in vigore (varianti approvate con ris. CdS no. 6761 del 17 dicembre 2013) indica un costo netto totale pari a CHF 3'000'000. Tali costi sono ritenuti attendibili (CHF 60'000 /posto auto) e non si è pertanto proceduto ad un aggiornamento. Si rileva che i costi relativi alla riqualifica della Piazza Santo Stefano non sono direttamente generati dalla variante di piano regolatore.

## 8. Sostenibilità finanziaria

Il Piano delle Opere Prioritarie (POP) della Città di Mendrisio riserva per l'edificazione dell'autosilo di Rancate un importo pari a CHF 2'900'000 in priorità 2, distribuito dal 2022 al 2027, mentre per la riqualifica di Piazza Santo Stefano è riservato un importo pari a CHF 2'100'000 in priorità 3, distribuito dal 2025 al 2028.

## 9. Esito dell'esame preliminare cantonale

La variante al Piano regolatore della Città di Mendrisio /Quartiere di Rancate relativo all'ampliamento della Pinacoteca Züst è stato trasmesso per esame al Cantone il 2 ottobre 2020. Quest'ultimo si è espresso positivamente il 2 febbraio 2021, osservando innanzitutto che la variante in esame assicura la possibilità di realizzare il posteggio sotterraneo secondo le finalità e la capienza definiti dal PR in vigore, così come la possibilità di realizzare l'area verde e di gioco sovrastante. Il Cantone ha ritenuto comunque utile chiedere alcune precisazioni in relazione alla formulazione leggermente diversa dell'articolo 47 NAPR scindendo la regolamentazione dell'EP14 in due capoversi (Pinacoteca esistente e ampliamento) in modo tale da rendere evidente che la volumetria dell'ampliamento è pari a 3'250 mc e precisando che le preesistenze debbano avere un carattere predominante rispetto all'ampliamento con la precisazione di un'altezza massima per quest'ultimo. Il perimetro di interesse archeologico fornito dal Cantone è stato riportato nella variante. In merito al calcolo del fabbisogno dei posteggi e la copertura prevista, l'analisi fornita risulta completa e soddisfacente. Si rileva che gli aspetti relativi alla modalità di gestione del futuro autosilo come l'assegnazione degli stalli, anche in base all'eventuale soppressione di posteggi privati, esulano dalla variante di PR.

## 10. Informazione e partecipazione pubblica

La variante è stata posta in consultazione agli albi comunali dal 29 novembre 2021 al 17 gennaio 2022. Le osservazioni pervenute sono state considerate e integrate nel rapporto di pianificazione. In particolare:

1. Signore R. e M. Piffaretti, Piazza Santo Stefano Rancate

*Rilevano un errore nella tabella relativa al calcolo del fabbisogno per il mappale n. 199 RFD Rancate e chiedono di aggiornarla indicando 6 posteggi, così come concesso con licenza rilasciata nel 1987.*

La tabella è stata aggiornata conseguentemente all'osservazione.

2. Parrocchia di Rancate

*La Parrocchia attualmente utilizza 7 posteggi per uso proprio e loca 8 posteggi a terzi. La variante porrebbe le basi per una riqualifica della Piazza che prevede in particolare anche l'allontanamento dei posteggi presenti sul piazzale del mappale n. 225 RFD di loro proprietà. Chiedono di mantenere la situazione attuale anche in considerazione delle numerose funzioni religiose infrasettimanali (funerali, battesimi, matrimoni).*

In data 14 marzo 2022, è stato organizzato un incontro tra il Dicastero Pianificazione e i rappresentanti della Parrocchia di Rancate per meglio spiegare le finalità della variante e valutare gli interessi privati di quest'ultima. Durante la riunione è stata condivisa dalla Parrocchia la proposta che prevede l'eliminazione di tutti i posteggi nello spazio pubblico (Piazza e Piazzale della Parrocchia) ad eccezione del mantenimento di un numero minimo per il carico-scarico (ca. 4-5 stalli) la cui posizione esatta sarà definita dal futuro progetto. Alcuni posteggi posti lungo Via Molino Nuovo saranno dati ad uso della Parrocchia. Il sedime sarà pavimentato in duro in modo da poter ospitare le varie manifestazioni. Tali indicazioni saranno inserite nel bando di concorso di architettura.

### **11. Concorso di progetto per la realizzazione dell'ampliamento e della ristrutturazione di Pinacoteca Züst, dell'autorimessa comunale con parco giochi e per la riqualifica di Piazza Santo Stefano e di Via Pinacoteca Züst**

Trattandosi di opere pubbliche soggette alla Legge sulle commesse pubbliche, nonché a tutela quale bene culturale secondo la LBC, la scelta dei progettisti avverrà tramite un concorso di architettura promosso dalla Sezione della logistica, Divisione delle risorse del Dipartimento delle finanze e dell'economia, come già indicato dall'Ufficio della pianificazione locale affiancato dall'Ufficio dei beni culturali con la lettera dell'8 giugno 2017. La procedura prevede un concorso di progetto a una fase per gruppo interdisciplinare<sup>3</sup> con procedura libera. Oggetto del concorso sarà, oltre la progettazione degli spazi relativi alla Pinacoteca Züst<sup>4</sup> e dell'autorimessa comunale con il soprastante parco giochi per la scuola dell'infanzia ed il loro rapporto con il contesto, anche una proposta per la riqualifica di Piazza Santo Stefano con annesso il Piazzale della parrocchia e per il riassetto di Via Pinacoteca Züst.

Si rileva che i rappresentanti della Città di Mendrisio sono stati coinvolti sia nella stesura del bando di concorso e lo saranno pure nella scelta del progetto unitamente agli altri membri della giuria e relativi sostituti.

L'apertura del concorso è avvenuta nel corrente mese di marzo 2024, mentre la pubblicazione dei progetti per inizio novembre 2024.

---

<sup>3</sup> Composizione del team: Architetto, Ingegnere civile, Ingegnere impianti RVCS, Ingegnere elettrotecnico, Fisico della costruzione, Specialista sicurezza antincendio.

<sup>4</sup> Programma per la Pinacoteca Züst: spazi espositivi, spazi amministrativi, accessi e spazi di servizio (impianti e sicurezza).

## 12. Conclusioni

Vi ringraziamo per l'attenzione e restiamo volentieri a disposizione qualora occorressero ulteriori informazioni, che sono inoltre desumibili dall'intero incarto consultabile presso la Cancelleria comunale e sul portale della Città di Mendrisio.

Fatte queste premesse confidiamo nell'approvazione di codesto Onorando Consiglio.

Ci teniamo comunque a disposizione per ogni complemento d'informazione che potrà occorrere in sede di esame e discussione, mentre ci permettiamo proporvi, Egregio Signor Presidente, Gentili Signore ed Egregi Signori Consiglieri, di

### risolvere

- 1. È adottata la variante al Piano regolatore della Città di Mendrisio, Quartiere di Rancate, relativa all'ampliamento della Pinacoteca Züst.**
- 2. Il Municipio è autorizzato a completare la procedura di approvazione ai sensi della Legge cantonale sullo sviluppo del territorio (Lst).**

Il Messaggio viene demandato all'esame della Commissione della Pianificazione.

Con osservanza.

### Per il Municipio

Samuele Cavadini  
*Economista aziendale SUP*  
Sindaco

Massimo Demenga  
*Lic. rer. pol.*  
Segretario

I documenti della variante sono consultabili sul portale del cantone al seguente link:

<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=123&idOggettoVariante=ch08pc9t066100000&idPubblicazione=1>

