



MELIDE

Melide, 9 ottobre 2026

MESSAGGIO MUNICIPALE N° 1399

Richiedente l'adozione della Variante di Piano Regolatore - Modifica dell'art. 34 del Piano particolareggiato del Nucleo centrale (PRPNC)

Signor Presidente, Signore e Signori Consiglieri comunali

vi sottoponiamo per esame ed approvazione gli atti pianificatori relativi alla *Variante di Piano Regolatore – Modifica dell'art. 34 del Piano particolareggiato del Nucleo centrale (PRPNC)*.

PREMESSE E SITUAZIONE ATTUALE

Nel 1995, il Comune di Melide ha acquisito il fondo n° 367 RFD (su cui sorge l'ex oratorio) nell'ambito del prestito concesso alla Parrocchia per i restauri della chiesa parrocchiale. La cessione dell'ex oratorio, di proprietà della Fondazione Opera San Giuseppe, ma amministrato dalla Parrocchia, è considerato un ammortamento straordinario previsto nell'ambito del mutuo concesso alla Parrocchia.

Il Municipio, per il tramite dell'Ufficio tecnico comunale, aveva in anni recenti valutato delle ipotesi di investimento minime per una manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio esistente che permettesse una sua utilizzazione con finalità di destinazione ad uso collettivo (sala per attività sociali, ecc.). La cifra stimata ammonta ad oltre 1 milione di franchi, ritenuta molto elevata in funzione delle reali esigenze. Si ricorda a tal proposito che in anni recenti il Comune si è già dotato di attrezzature pubbliche per incontri e riunioni nel comparto a lago e che sta tutt'ora procedendo con l'ipotesi di realizzare una struttura residenziale per anziani autosufficienti (sul sedime dell'ex Bic sul sedime n° 287 RFD in prossimità del nucleo) con sala multiuso e spazi per un asilo nido, per cui non vi sono ad oggi ipotesi concrete per ulteriori funzioni pubbliche da insediare nell'edificio dell'ex oratorio.

Allo stato attuale, il rischio maggiore, senza effettuare investimenti sull'edificazione esistente, è legato all'avanzare del processo di degrado dell'edificio, che andrebbe a generare evidenti ripercussioni negative, in particolare sull'immagine del nucleo recentemente riqualificato con notevoli investimenti pubblici e del monumento storico limitrofo della chiesa parrocchiale. Anche un puro investimento di mantenimento, comunque oneroso in termini finanziari, è da considerare un inutile spreco di denaro pubblico.

In anni recenti, il proprietario del fondo limitrofo n° 370 RFD ha dal canto suo espresso nei confronti del Comune un interesse per l'edificazione congiunta sui 2 fondi (367 e 370 RFD), con la possibilità di comunque destinare, se del caso, parte della nuova edificazione ad usufrutto del Comune per scopi pubblici (ad esempio, una sala per attività associative, riunioni, ecc.), secondo le esigenze che il Municipio avrebbe dovuto formulare. A tale scopo ha inoltrato una domanda preliminare di costruzione con procedura ordinaria, che permettesse di verificare le possibilità edificatorie congiunte sui due fondi (senza però ancora ipotizzare utilizzazioni diverse da quella prescritte

MUNICIPIO



dall'apparato normativo vigente). Tale domanda, dopo aver ricevuto l'avvallo dei servizi cantonali, ha ottenuto la licenza edilizia preliminare (art. 15 LE) in data 27 maggio 2026 (RM 405 del 11 maggio 2026) sulla base dell'avviso cantonale favorevole del 9 gennaio 2026. Contro tale decisione hanno ricorso alcuni proprietari vicini in relazione al tema delle aperture verso fondi confinanti, diatriba che è stata risolta con un accordo fra le parti e di conseguenza con lo stralcio del gravame.

Il progetto presentato ha evidenziato come, per rendere fattibile da un punto di vista economico-finanziario l'intervento di interesse pubblico, l'operazione presuppone un approccio coordinato dei due fondi (vincolo per altro richiesto anche dalle schede del PRPNC), in particolare per la realizzazione di opere comuni quali vani tecnici e scale/ascensori sul fondo privato n° 370 RFD a vantaggio dell'utilizzazione razionale del fondo pubblico n° 367 RFD, che altrimenti vedrebbe notevolmente ridotta la sua potenzialità edificatoria (rendendo di fatto irrazionale, dal punto di vista economico, qualsiasi intervento edilizio indipendente).

Un tale progetto necessita pertanto, in un'ottica di reale fattibilità, di poter utilizzare parte degli spazi realizzati sul fondo pubblico n° 367 RFD per attività con potenziale commerciale privato e quindi non conformi al PR in vigore, che decreta perentoriamente l'uso del fondo n° 367 RFD del Comune unicamente ad attività pubbliche (Art. 34B NAPRPNC cpv. 2 "La destinazione d'uso è quella di centro di aggregazione per attività ricreative, culturali, scolastiche o di servizio a queste attività; sono ammessi contenuti amministrativi e residenziali esclusivamente se di utilità pubblica o sociale").

La possibilità di utilizzare il fondo anche per attività a carattere privato, possibile con lo stralcio del vincolo di uso limitato unicamente al pubblico, è quindi giustificabile nell'interesse pubblico a partire da un uso razionale delle potenzialità edificatorie possibile tramite una progettazione unitaria con il fondo limitrofo. Il progetto preliminare ha infatti permesso di verificare come unicamente tramite la realizzazione degli spazi tecnici (vani scala, lift, locali tecnici, ecc.) sul fondo privato N. 370 RFD sia possibile ricavare degli spazi razionali sul fondo pubblico N. 367 RFD (vedi capitolo successivo) che, in "contropartita", andrebbe a concedere utilizzazioni private.

MODIFICA NORMATIVA

Viene modificato il capoverso B dell'Art. 34 NAPRPNC.

Articolo originale

[...]

B) Costruzione d'interesse pubblico (CP-Comune) CP2

1. La costruzione d'interesse pubblico CP2 è:

Destinazione generale:	Sede Attività ricreative, culturali, sociali
Stato:	Sostituzione
Mappali:	367

2. La destinazione d'uso è quella di centro di aggregazione per attività ricreative, culturali, scolastiche, o di servizio a queste attività; sono ammessi contenuti amministrativi e residenziali esclusivamente se di utilità pubblica o sociale.

[...]

Articolo finale

B) Costruzione con contenuti d'interesse pubblico (CP2) e/o privato

1. Destinazione: Attività ricreative, culturali, sociali e commerciali di servizio (pubbliche e private)
Stato: Sostituzione
Mappali: 367

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle per attività ricreative, culturali, scolastiche, formative, di ristorazione o di servizio; sono ammessi anche contenuti amministrativi e residenziali.

[...]

Si ritiene di principio giustificabile concedere la possibilità di utilizzazioni private di mappali destinati ad uso pubblico, nell'obiettivo di promuovere la concreta realizzazione di interventi edificatori in un rapporto proficuo tra pubblico e privato nella zona del nucleo se finalizzati ad un miglioramento urbanistico immediato. Questo soprattutto in considerazione degli importanti investimenti eseguiti in questi anni dal Comune sullo spazio pubblico di pertinenza. Il riferimento va in particolare, ma non solo, al caso concreto del mappale n° 367 RFD, sul quale sorge l'ex oratorio, edificio ormai fortemente degradato che verrebbe sostituito con una nuova edificazione di qualità e coerentemente inserito nel contesto di pregio del nucleo storico. Su tale aspetto si è già espressa l'autorità cantonale preposta.

La variante non annulla gli obiettivi di uso pubblico del nuovo edificio previsti dal PR, ma rende di fatto possibili potenziali utilizzazioni private come quelle previste dal progetto di riferimento al piano superiore al fine di permetterne la sinergia con le utilizzazioni pubbliche nell'ambito di un'edificazione concepita in maniera razionale e unitaria.

Il progetto alla base della variante, verificato dal punto di vista della conformità edificatoria, permetterebbe dunque di realizzare sempre ancora una sala multiuso ad uso pubblico di qualità e di dimensioni razionali, con servizi propri e accesso diretto a generosi spazi esterni predisposti anche per servizi di ristorazione.

Le modalità di utilizzazione di questi spazi, se di esclusiva pertinenza comunale oppure con forme di collaborazione con il privato, saranno oggetto di una trattativa successiva, a partire da scenari concreti dal punto di vista economico-finanziario e da una valutazione concreta delle reali esigenze da parte del Comune.

La proposta pianificatoria si basa sull'assunto di una possibile fruizione anche privata del fondo pubblico nel contesto di una nuova edificazione realizzata possibilmente dal proprietario del fondo privato limitrofo n° 370 RFD e avente quale obiettivo prioritario quello di rendere possibile un progetto edilizio unitario e razionale a vantaggio di entrambi gli attori.

Allo stato attuale non vi sono quindi costi direttamente legati alla variante pianificatoria in sé, tranne quelli direttamente legati alla sua procedura.



PROCEDURA

In considerazione dell'evidente limitato interesse cantonale alla questione, il Municipio ha rinunciato di sottoporre il Piano di indirizzo all'esame preliminare (EP) dipartimentale, del resto già reso facoltativo dall'inizio del 2023. La decisione era sorretta dalla considerazione che l'Autorità cantonale ha già avuto modo di esprimersi nell'ambito della domanda di costruzione preliminare per quel che riguarda gli aspetti di sua competenza.

In ossequio alle disposizioni degli art. 4 e 5 della LST in merito all'informazione e alla partecipazione pubblica, il Piano di indirizzo è stato depositato per il periodo dal 1° giugno al 30 giugno 2026 (periodo di 30 giorni). L'unica osservazione ricevuta è stata trattata nel rapporto di pianificazione.

La documentazione di variante, approvata dal Municipio, viene ora sottoposta al Consiglio comunale con la richiesta di adozione (art. 27 LST, cpv. 1) sottoforma di geodati caricati sul portale cantonale delle pubblicazioni. Successivamente all'adozione è prevista la pubblicazione per un periodo di trenta giorni (art. 27 LST, cpv. 2) e la trasmissione degli atti al Consiglio di Stato per l'approvazione (art. 27 LST, cpv. 3).

La realizzazione di un progetto concreto dovrà poi, in tutti i casi, essere contestualizzata con la definizione precisa delle reali esigenze d'uso del nuovo edificio da parte dell'ente pubblico, che potranno portare a vari scenari di collaborazione pubblico-privato quali il diritto d'uso esclusivo oppure a vincoli d'utilizzazione parziale delle superfici utili sul fondo n° 367 RFD, con conseguente possibilità di disporre di spazi propri da parte del privato.

Tale precisazione è necessaria per chiarire che sarà una seconda fase dei lavori, dopo l'approvazione della variante di PR, a partire dalla crescita in giudicato della licenza preliminare di costruzione, che dovrà esplicitare le basi economiche per la contrattualizzazione dell'eventuale messa a disposizione del fondo ad usi non pubblici (conformemente anche alle disposizioni della LOC relative all'alienazione dei beni pubblici e della legislazione in materia di commesse pubbliche per eventuali vincoli di appalto). La presente variante determina quindi unicamente la possibilità di proseguire nella direzione di una futura collaborazione dell'ente pubblico con il privato per quel che riguarda i vincoli pianificatori.

Contro il contenuto della variante pianificatoria è dato ricorso al Consiglio di Stato entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione (art. 28 LST). Sono legittimati a ricorrere ogni cittadino attivo nel Comune e ogni altra persona che dimostri un interesse degno di protezione.

Il Consiglio di Stato esamina gli atti, decide i ricorsi e approva in tutto o in parte la variante di PR. Quest'ultima entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato (art. 29 LST).

Contro le decisioni del Consiglio di Stato è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo entro trenta giorni dalla notificazione. Sono legittimati a ricorrere il Comune, i già ricorrenti e ogni altra persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione a dipendenza delle modifiche decise dal Consiglio di Stato (art. 30 LST).



MELIDE

Alla luce di quanto sopraesposto e richiamato l'incarto completo della Variante di PR pubblicato sul sito cantonale raggiungibile tramite il link indicato al punto 1. del seguente dispositivo di risoluzione;

previo esame della presente richiesta da parte delle Commissioni permanenti preposte, vi invitiamo a voler risolvere:

1. è adottata la *Variante di Piano Regolatore – Modifica dell'art. 34 del Piano particolareggiato del nucleo centrale (PRPNC)*, pubblicata sul sito cantonale seguente:

<https://www.test.variantipr.ti.ch/PRPortal/RMPub/PL/src.production?target=DMZ.test&guid=Or&idOggettoVariante=ch21zwfr011100000&idPubblicazione=3>



2. è ordinata la pubblicazione presso la Cancelleria Comunale di tutti gli atti *Variante di Piano Regolatore – Modifica dell'art. 34 del Piano particolareggiato del nucleo centrale (PRPNC)*” a norma dell’articolo 27 cpv. 2 e 3 della Legge sullo sviluppo territoriale (LST) del 21 giugno 2011.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio:

Il Sindaco
Emiliano Delmenico



Il Segretario
Alfio Vananti

Allegati: Rapporto di pianificazione del 6.10.2026

Per esame e rapporto:

- ☒ Commissione della gestione
- ☒ Commissione delle opere pubbliche
- ☒ Commissione delle petizioni



**PRPNC - PIANO REGOLATORE
PARTICOLAREGGIATO
DEL NUCLEO CENTRALE**

VARIANTE

**MAPPAL N. 367 RFD (EX ORATORIO)
MODIFICA NAPRPNC ART. 34**

RAPPORTO DI PIANIFICAZIONE

**Versione per l'adozione da parte del
Consiglio comunale (Art. 27 LST)**

Studi Associati sa

via Zurigo 19
CP 4046
CH-6904 Lugano

tel. +41 091 910 17 30
info@sasa.ch
www.sasa.ch

6 ottobre 2026

INDICE

1.	INTRODUZIONE	2
1.1	STATO DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE	2
1.2	LA TEMATICA OGGETTO DI VARIANTE	2
2.	IMPOSTAZIONE DELLA VARIANTE	5
2.1	SCOPO DELLA VARIANTE	5
2.2	IL PROGETTO EDIFICATORIO DI RIFERIMENTO	6
3.	PROPOSTA PIANIFICATORIA	8
3.1	MODIFICA NORMATIVA	8
	3.1.1 <i>Articolo originale</i>	8
	3.1.2 <i>Articolo finale</i>	8
4.	VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA PIANIFICATORIA	9
4.1	RIQUALIFICA ARCHITETTONICA DEL COMPARTO	9
4.2	SPAZI A FRUIZIONE PUBBLICA	9
4.3	CONSEGUENZE FINANZIARIE DETERMINATE DALLA VARIANTE PIANIFICATORIA	10
5.	ESITO DELLA PROCEDURA DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE PUBBLICA	11
6.	PROCEDURA	13

1. INTRODUZIONE

1.1 Stato della pianificazione comunale

Il Piano regolatore generale del Comune di Melide è stato approvato dal Consiglio di Stato (CdS) con la ris. N. 9083 del 20 ottobre 1992 e l'aggiornamento ai disposti della Legge sullo sviluppo territoriale (LST) è stato approvato dal CdS con ris. N. 1702 del 9 aprile 2025.

Il Piano regolatore Particolareggiato del nucleo centrale (PRPNC) è invece stato approvato dal CdS il 15.04.2014 (ris. N. 1909). Esso include anche schede analitico-normative che forniscono gli indirizzi di progetto per i singoli mappali, vincolanti per quanto concerne la categoria d'intervento e le possibilità di ampliamento particolare (nuova edificazione e sopraelevazione) come nel caso del fondo N. 367 RFD (ex oratorio) di proprietà comunale.

Un ricorso ancora pendente al Tribunale cantonale amministrativo (TRAM), inoltrato dai proprietari del mappale N. 272 RFD, contro una parte considerevole dei vincoli decretati dal PRP sul mappale di loro proprietà, pone di fatto tali prescrizioni in una situazione *sub iudice*, mentre per l'oggetto della variante la situazione pianificatoria codificata dal PRPNC può essere considerata di fatto legalmente in vigore.

1.2 La tematica oggetto di variante

Nel 1995, il Comune di Melide ha acquisito il fondo N. 367 RFD (su cui sorge l'ex oratorio) nell'ambito del prestito concesso alla Parrocchia per i restauri della chiesa parrocchiale. La cessione dell'ex oratorio, di proprietà della Fondazione Opera San Giuseppe, ma amministrato dalla Parrocchia, è considerato un ammortamento straordinario previsto nell'ambito del mutuo concesso alla Parrocchia.

Il Municipio, per il tramite dell'Ufficio tecnico comunale, aveva in anni recenti valutato delle ipotesi di investimento minime per una manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificio esistente che permettesse una sua utilizzazione con finalità di destinazione ad uso collettivo (sala per attività sociali, ecc.). La cifra stimata ammonta ad oltre 1 mio. CHF, ritenuta molto elevata in funzione delle reali esigenze.

Si ricorda a tal proposito che in anni recenti il Comune si è già dotato di attrezzature pubbliche per incontri e riunioni nel comparto a lago e che sta tutt'ora procedendo con l'ipotesi di realizzare una struttura residenziale per anziani autosufficienti (sul sedime dell'ex Bic sul sedime N. 287 RFD in prossimità del nucleo) con sala multiuso e spazi per un asilo nido, per cui non vi sono ad oggi ipotesi concrete per ulteriori funzioni pubbliche da insediare nell'edificio dell'ex oratorio.

Allo stato attuale, il rischio maggiore, senza effettuare investimenti sull'edificazione esistente, è legato all'avanzare del processo di degrado dell'edificio, che andrebbe a generare evidenti ripercussioni negative, in particolare sull'immagine del nucleo recentemente riqualificato con notevoli investimenti pubblici e del monumento storico limitrofo della chiesa parrocchiale. Anche un puro investimento di mantenimento, comunque oneroso in termini finanziari, è da considerare un inutile spreco di denaro pubblico.

In anni recenti, il proprietario del fondo limitrofo N. 370 RFD ha dal canto suo espresso nei confronti del Comune un interesse per l'edificazione congiunta sui 2 fondi (367 e 370 RFD), con la possibilità di destinare parte della nuova edificazione ad usufrutto del Comune per scopi pubblici (ad esempio, una sala per attività associative, riunioni, ecc.), secondo le esigenze che il Municipio avrebbe dovuto formulare. A tale scopo ha inoltrato una domanda preliminare di costruzione con procedura ordinaria, che permettesse di verificare le possibilità edificatorie congiunte sui due fondi (senza però ancora ipotizzare utilizzazioni diverse da quella prescritte dall'apparato normativo vigente). Tale domanda, dopo aver ricevuto l'avvallo dei servizi cantonali, ha ora ricevuto anche la licenza edilizia comunale.

Il progetto presentato ha evidenziato come, per rendere fattibile da un punto di vista economico-finanziario l'intervento di interesse pubblico, l'operazione presuppone un approccio coordinato dei due fondi (vincolo per altro richiesto anche dalle schede del PRPNC), in particolare per la realizzazione di opere comuni quali vani tecnici e scale/ascensori sul fondo privato N. 370 RFD a vantaggio dell'utilizzazione razionale del fondo pubblico N. 367 RFD, che altrimenti vedrebbe notevolmente ridotta la sua potenzialità edificatoria (rendendo di fatto irrazionale, dal punto di vista economico, qualsiasi intervento edilizio indipendente).

Un tale progetto necessita pertanto, in un'ottica di reale fattibilità, di poter utilizzare parte degli spazi realizzati sul fondo pubblico N. 367 RFD per attività con potenziale commerciale privato e quindi non conformi al PR in vigore, che decreta perentoriamente l'uso del fondo N. 367 RFD del Comune unicamente ad attività pubbliche (Art. 34B NAPRPNC cpv. 2 "La destinazione d'uso è quella di centro di aggregazione per attività ricreative, culturali, scolastiche o di servizio a queste attività; sono ammessi contenuti amministrativi e residenziali esclusivamente se di utilità pubblica o sociale").

2. IMPOSTAZIONE DELLA VARIANTE

2.1 Scopo della variante

Con il Piano regolatore particolareggiato del nucleo centrale (PRPNC) del 2012 (approvato dal CdS nel 2014) il fondo è vincolato ad una Zona CP2 “per costruzioni di interesse pubblico” regolata dall’art. 34B NAPRPNC con potenzialità edificatorie che permettono di demolire e ricostruire l’edificio (il quale non è quindi vincolato da tutele quale bene culturale) a partire da un preciso vincolo volumetrico con un ingombro minore (prescritto) rispetto all’edificio esistente.

Il fondo è anche vincolato, oltre che dall’utilizzo esclusivamente per attività di interesse pubblico e para-pubblico, dall’obbligo di intervento tramite un concetto urbanistico unitario con il limitrofo fondo N. 370 RFD di proprietà privata e dal perimetro di rispetto della vicina Chiesa parrocchiale sita sul fondo N. 377 RFD (bene culturale protetto). Vincoli questi non oggetto di variante.

La presente variante di PR affronta infatti unicamente il vincolo di utilizzazione (esclusiva) per attività di utilità pubblica e sociale decretata dalle norme di attuazione del PRPNC, senza modificare i parametri edificatori previsti (finalizzati ad un intervento di riqualifica urbanistica nel contesto del nucleo storico protetto) né tantomeno le condizioni vincolanti per una nuova edificazione auspicata.

La possibilità di utilizzare il fondo anche per attività a carattere privato, possibile con lo stralcio del vincolo di uso limitato unicamente al pubblico, è giustificabile nell’interesse pubblico a partire da un uso razionale delle potenzialità edificatorie possibile tramite una progettazione unitaria con il fondo limitrofo. Il progetto preliminare ha infatti permesso di verificare come unicamente tramite la realizzazione degli spazi tecnici (vani scala, lift, locali tecnici, ecc.) sul fondo privato N. 370 RFD sia possibile ricavare degli spazi razionali sul fondo pubblico N. 367 RFD (vedi capitolo successivo) che, in “contropartita”, andrebbe a concedere utilizzazioni private.

2.2 Il progetto edificatorio di riferimento

Il progetto preliminare, elaborato dal proprietario del fondo privato N. 370 RFD nel 2025 e pubblicato con procedura ordinaria sempre nello stesso anno, prevede la realizzazione, oltre che di contenuti privati su questo fondo, di un nuovo edificio a 2 piani al posto dell'ex oratorio (N. 367 RFD), conformemente alle disposizioni pianificatorie in vigore, in particolare attuando il vincolo di progettazione unitaria sui due fondi in conformità con i disposti del PRPNC, senza chiedere deroghe di sorta.

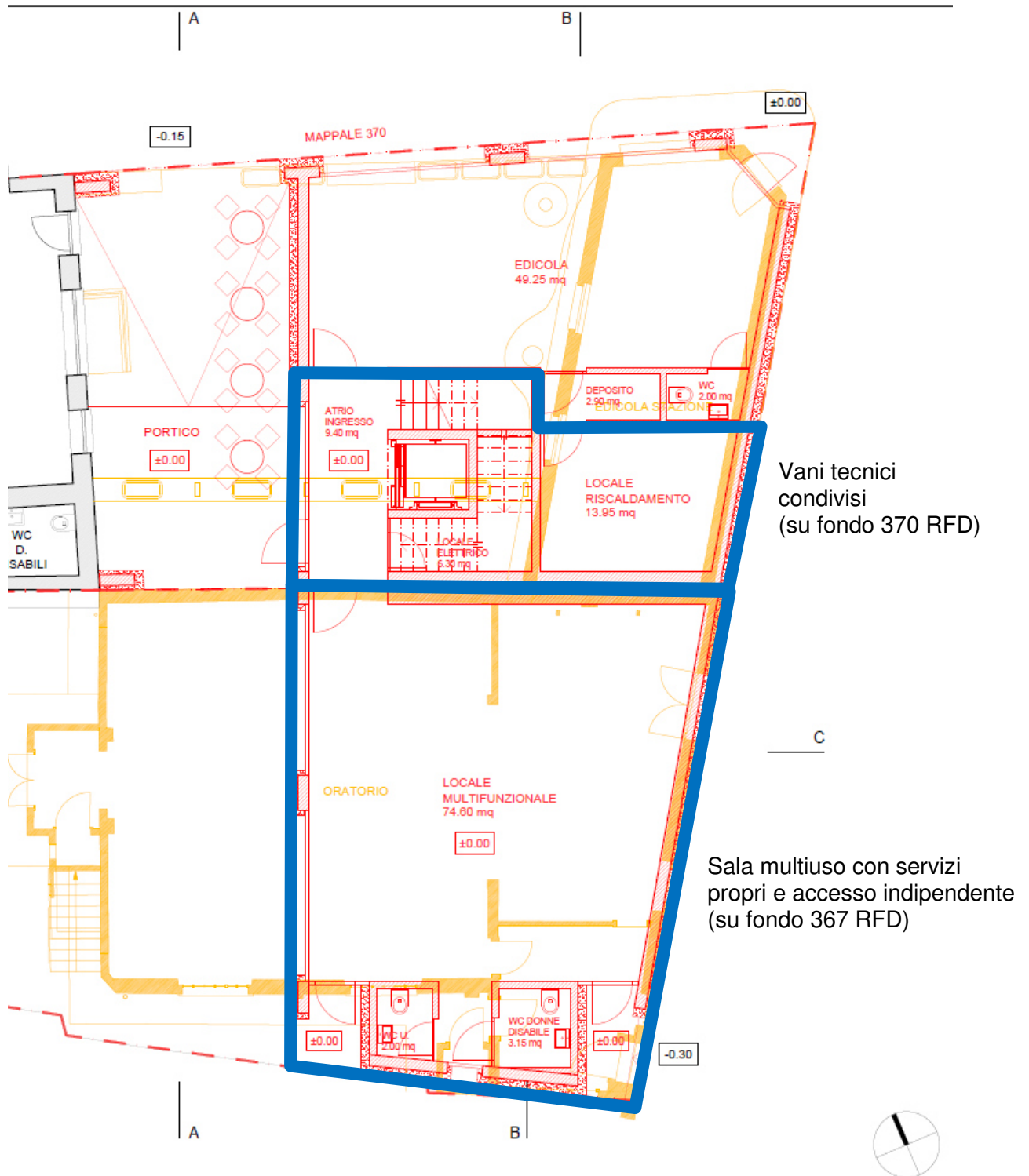
L'autorità cantonale si è espressa favorevolmente al rilascio della licenza edilizia, verificando la conformità del progetto con gli ambiti di sua competenza, in particolare per ciò che riguarda la qualità urbanistica dell'intervento in relazione alla protezione della chiesa parrocchiale (N. 377 RFD).

il progetto prevede una metratura di ca. 80 mq di superficie utile lorda (SUL) per piano, finalizzati alla realizzazione di una sala multiuso al pianterreno e di spazi amministrativi al primo piano, entrambe destinazioni conformi al PR.

La sala multiuso al pianterreno dispone di servizi autonomi e di un accesso indipendente, con possibilità di collegamento diretto agli spazi esterni predisposti per servizi di ristorazione che risultano dalla minore occupazione dell'edificio nuovo sull'insieme del fondo.

Dalla planimetria successiva si può evincere chiaramente come la sala multiuso con servizi propri sia realizzabile unicamente perché l'accesso ai piani superiori tramite scale e lift, così come il vano tecnico (per complessivamente oltre 30 mq), sono stati posizionati sul fondo limitrofo N. 370 RFD.

Il progetto edificatorio ha ricevuto la licenza edilizia preliminare (art. 15 LE) in data 27 maggio 2026 (RM 405 del 11 maggio 2026) sulla base dell'avviso cantonale favorevole del 9 gennaio 2026. Contro tale decisioni hanno ricorso alcuni proprietari vicini in relazione al tema delle aperture verso fondi confinanti, diatriba che è stata risolta con un accordo fra le parti.



3. PROPOSTA PIANIFICATORIA

La presente variante comporta unicamente delle modifiche all'apparato normativo del Piano particolareggiato del nucleo centrale (NAPRPNC), senza modificare il PR generale e tantomeno i vincoli edificatori espressi dal Piano particolareggiato.

In **rosso** sono evidenziate le parti aggiunte e/o modificate, in **blu-barrate** le parti stralciate che permettono di realizzare anche attività commerciali di servizio di interesse privato sul fondo N. 367 RFD.

3.1 Modifica normativa

Viene modificato il capoverso B dell'Art. 34 NAPRPNC.

3.1.1 Articolo originale

[...]

B) Costruzione **con contenuti** d'interesse pubblico ~~(CP-Comune)~~ (CP2) **e/o privato**

1. ~~La costruzione d'interesse pubblico CP2 è:~~

Destinazione ~~generale:~~ ~~Sede~~-Attività ricreative, culturali, sociali **e commerciali di servizio (pubbliche e private)**

Stato: Sostituzione

Mappali: 367

2. ~~Le destinazioni~~ **e** d'uso **ammesse è quella di centro di aggregazione sono quelle** per attività ricreative, culturali, scolastiche, **formative, di ristorazione** o di servizio **a queste attività**; sono ammessi **anche** contenuti amministrativi e residenziali ~~esclusivamente se di utilità pubblica e sociale.~~

[...]

3.1.2 Articolo finale

B) Costruzione con contenuti d'interesse pubblico (CP2) e/o privato

1. Destinazione: Attività ricreative, culturali, sociali e commerciali di servizio (pubbliche e private)

Stato: Sostituzione

Mappali: 367

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle per attività ricreative, culturali, scolastiche, formative, di ristorazione o di servizio; sono ammessi anche contenuti amministrativi e residenziali.

[...]

4. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA PIANIFICATORIA

La presente procedura di variante si basa sulla verifica progettuale di massima presentata dal proprietario del mappale N. 370 RFD, che viene ora valutata e integrata nell'ottica dell'interesse pubblico.

4.1 Riqualifica architettonica del comparto

Si ritiene di principio giustificabile concedere la possibilità di utilizzazioni private di mappali destinati ad uso pubblico, nell'obiettivo di promuovere la concreta realizzazione di interventi edificatori in un rapporto proficuo tra pubblico e privato nella zona del nucleo se finalizzati ad un miglioramento urbanistico immediato. Questo soprattutto in considerazione degli importanti investimenti eseguiti in questi anni dal Comune sullo spazio pubblico di pertinenza. Il riferimento va in particolare, ma non solo, al caso concreto del mappale N. 367 RFD, sul quale sorge l'ex oratorio, edificio ormai fortemente degradato che verrebbe sostituito con una nuova edificazione di qualità e coerentemente inserito nel contesto di pregio del nucleo storico. Su tale aspetto si è già espressa l'autorità cantonale preposta.

4.2 Spazi a fruizione pubblica

La variante non annulla gli obiettivi di uso pubblico del nuovo edificio previsti dal PR, ma rende di fatto possibili potenziali utilizzazioni private come quelle previste dal progetto di riferimento al piano superiore al fine di permetterne la sinergia con le utilizzazioni pubbliche nell'ambito di un'edificazione concepita in maniera razionale e unitaria.

Il progetto alla base della variante, verificato dal punto di vista della conformità edificatoria, permetterebbe dunque di realizzare sempre ancora una sala multiuso ad uso pubblico di qualità e di dimensioni razionali, con servizi propri e accesso diretto a generosi spazi esterni predisposti anche per servizi di ristorazione.

Le modalità di utilizzazione di questi spazi, se di esclusiva pertinenza comunale oppure con forme di collaborazione con il privato, saranno oggetto di una trattativa successiva, a partire da scenari concreti dal punto di vista economico-finanziario e da una valutazione concreta delle reali esigenze da parte del Comune.

4.3 Conseguenze finanziarie determinate dalla variante pianificatoria

La proposta pianificatoria si basa sull'assunto di una possibile fruizione anche privata del fondo pubblico nel contesto di una nuova edificazione realizzata possibilmente dal proprietario del fondo privato limitrofo N. 370 RFD e avente quale obiettivo prioritario quello di rendere possibile un progetto edilizio unitario e razionale a vantaggio di entrambi gli attori.

Allo stato attuale non vi sono quindi costi direttamente legati alla variante pianificatoria in sé, tranne quelli direttamente legati alla sua procedura.

A medio-lungo termine la variante permette di ipotizzare una valorizzazione immobiliare del fondo di proprietà pubblica con possibili ricadute positive sulle finanze comunali, anche se questa ipotesi non viene considerata un obiettivo specifico della variante.

5. ESITO DELLA PROCEDURA DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE PUBBLICA

Il 22 maggio 2026, il Municipio ha pubblicato sul Foglio Ufficiale, all'Albo comunale e sui quotidiani l'avviso del deposito presso la Cancelleria comunale degli atti della variante di PR per il periodo dal 1° giugno 2026 al 30 giugno 2026.

Entro il termine del deposito atti ogni cittadino di Melide nonché ogni persona o ente che dimostrasse un interesse legittimo ha potuto presentare le proprie osservazioni scritte (art. 26 cpv. 2 LST).

Entro il periodo di pubblicazione sono pervenute le seguenti osservazioni:

- Gruppo L'Ancora - nuova via (socialisti, i verdi, indipendenti)

Il Municipio prende atto delle osservazioni e così risponde:

1.

La procedura di consultazione non ha previsto alcun momento informativo e di partecipazione con la popolazione.

Risposta: la procedura di informazione e partecipazione è stata svolta durante tutto il mese di giugno 2026 tramite deposito atti, così come previsto dalla legge.

2.

L'attuale articolo 34, in vigore, costituisce un tassello fondamentale e costitutivo nell'attuazione degli obiettivi dichiarati nel PRPNC stesso, quale (cit.) "la promozione dell'attrattività del nucleo centrale come punto di aggregazione". La modifica non deve pertanto compromettere gli obiettivi generali della pianificazione voluta dal legislativo comunale.

Risposta: la variante non compromette assolutamente la vocazione del nucleo centrale quale "punto di aggregazione", rendendo invece fattivamente possibile la trasformazione di un edificio fatiscente che proprio per la sua presenza compromette la reale possibilità di raggiungere questo obiettivo. La sua "ricostruzione" è infatti prescritta formalmente.

3.

Il PRPNC ribadisce a più riprese la necessità del coordinamento degli interventi sui mappali 367 (Ex Oratorio) e 370 (privato) nell'ambito di un concetto unitario con ulteriore accento sulla integrazione degli spazi liberi anche degli altri proprietari confinanti. Concetto illustrato nel modello urbanistico del nucleo. In questo senso il piano delle zone ha originariamente introdotto il vincolo "sede attività ricreative, culturali, sociali" a favore del Comune.

Risposta: il progetto preliminare presentato dal proprietario del fondo limitrofo ha proprio raggiunto l'obiettivo citato, presentando un concetto che include anche spazi per "attività ricreative, culturali, sociali [...] di utilità pubblica o sociale.

4.

La variante elimina il vincolo che ammetteva contenuti ed attività "esclusivamente se di utilità pubblica o sociale". Vincolo che va invece mantenuto. Si tratta di modifiche che costituiscono un declassamento della proprietà comunale e vanificherebbero gli obiettivi del Piano Regolatore Particolareggiato in vigore.

Risposta: la proposta di variante di fatto valorizza la proprietà comunale e non vanifica assolutamente gli obiettivi (urbanistici) del Piano Particolareggiato in vigore, anzi permette un loro rafforzamento a livello di concreta realizzabilità.

5.

Una sequenza temporale discutibile in quanto, di regola, la fase di pianificazione si svolge prima di un progetto edificatorio concreto e non il contrario. Il Municipio ancora nel 2022 in una presentazione della sua strategia sull'utilizzo degli stabili comunali, rilevando che l'immobile Ex Oratorio non si presta per un asilo nido, ne proponeva un utilizzo quale "Spazio giovani". Il Municipio non ha però dato seguito ai propri intenti, non ha mai sviluppato un proprio progetto e non ha formulato le esigenze proprie che sarebbero dovute confluire nella domanda di costruzione preliminare. Va ricordato che nelle ipotesi di investimenti il PRPNC per lo stabile EX Oratorio prevedeva, con un investimento di 450'000 CHF di mantenere i circa 650 mc di volume utile mentre con il progetto ipotizzato il volume utile per la proprietà comunale viene ridotto a ca. 450 mc. Un sacrificio che rende difficile una utilizzazione razionale del fondo.

Risposta: il progetto realizza a livello edificatorio quanto prescritto dal Piano Particolareggiato (modalità di intervento: "sostituzione" nell'ambito di una volumetria definita), rendendo possibile, proprio per l'approccio integrato con il fondo limitrofo, degli spazi anche con finalità e destinazioni di interesse pubblico. L'ordine proposto è apparso razionale al Municipio, proprio per avere dapprima chiarezza sull'interpretazione delle norme costruttive su cui basare la successiva variante.

6.

Lo stabile EX oratorio, da quando è proprietà del Comune, nella pianificazione è sempre stato destinato a scopi pubblici e non ha mai avuto carattere di investimento finanziario. Va pertanto mantenuto e valorizzato come bene amministrativo. Melide negli anni ha avuto un elevato incremento demografico. Mantenere la struttura dell'EX oratorio a disposizione della comunità indica la consapevolezza politica della necessità, anche futura, di mantenere uno spazio a unità di servizio pubblico-comunitario. Il cambiamento di epoca, vissuto nella società anche per le nuove e future generazioni di anziani, deve essere preso in considerazione politica, e rispondere con spazi idonei a interessi in attività socio-culturali più ampie.

Risposta: la questione della futura utilizzazione "di pubblica utilità" (e non come erroneamente interpretato diverse volte nelle osservazioni "per scopi pubblici") dell'edificio ristrutturato sarà un tema che il Municipio affronterà con coscienza, ma soprattutto anche in funzione di un'analisi realistica dei bisogni futuri. La variante non pregiudica in nessun modo le future opzioni comunali, ma apre appunto alla possibilità di instaurare anche una fruttuosa collaborazione pubblico-privato.

6. PROCEDURA

In considerazione dell'evidente limitato interesse cantonale alla questione, il Municipio ha rinunciato di sottoporre il Piano di indirizzo all'esame preliminare (EP) dipartimentale, del resto già reso facoltativo dall'inizio del 2023. La decisione era sorretta dalla considerazione che l'Autorità cantonale ha già avuto modo di esprimersi nell'ambito della domanda di costruzione preliminare per quel che riguarda gli aspetti di sua competenza.

In ossequio alle disposizioni degli art. 4 e 5 della LST in merito all'informazione e alla partecipazione pubblica, il Piano di indirizzo è stato depositato per il periodo dal 1° giugno al 30 giugno 2026 (periodo di 30 giorni). L'unica osservazione ricevuta è stata trattata nel presente rapporto.

La documentazione di variante, approvata dal Municipio, viene ora sottoposta al Consiglio comunale con la richiesta di adozione (art. 27 LST, cpv. 1) sottoforma di geodati caricati sul portale cantonale delle pubblicazioni. Successivamente all'adozione è prevista la pubblicazione per un periodo di trenta giorni (art. 27 LST, cpv. 2) e la trasmissione degli atti al Consiglio di Stato per l'approvazione (art. 27 LST, cpv. 3).

La realizzazione di un progetto concreto dovrà poi, in tutti i casi, essere contestualizzata con la definizione precisa delle reali esigenze d'uso del nuovo edificio da parte dell'ente pubblico, che potranno portare a vari scenari di collaborazione pubblico-privato quali il diritto d'uso esclusivo oppure a vincoli d'utilizzazione parziale delle superfici utili sul fondo N. 367 RFD, con conseguente possibilità di disporre di spazi propri da parte del privato.

Tale precisazione è necessaria per chiarire che sarà una seconda fase dei lavori, dopo l'approvazione della variante di PR, a partire dalla crescita in giudicato della licenza preliminare di costruzione, che dovrà esplicitare le basi economiche per la contrattualizzazione dell'eventuale messa a disposizione del fondo ad usi non pubblici (conformemente anche alle disposizioni della LOC relative all'alienazione dei beni pubblici e della legislazione in materia di commesse pubbliche per eventuali vincoli di appalto). La presente variante determina quindi unicamente la possibilità di proseguire nella direzione di una futura collaborazione dell'ente pubblico con il privato per quel che riguarda i vincoli pianificatori.

Contro il contenuto della variante pianificatoria è dato ricorso al Consiglio di Stato entro quindici giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione (art. 28 LST). Sono legittimati a ricorrere ogni cittadino attivo nel Comune e ogni altra persona che dimostri un interesse degno di protezione.

Il Consiglio di Stato esamina gli atti, decide i ricorsi e approva in tutto o in parte la variante di PR. Quest'ultima entra in vigore con l'approvazione del Consiglio di Stato (art. 29 LST).

Contro le decisioni del Consiglio di Stato è dato ricorso al Tribunale cantonale amministrativo entro trenta giorni dalla notificazione. Sono legittimati a ricorrere il Comune, i già ricorrenti e ogni altra persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione a dipendenza delle modifiche decise dal Consiglio di Stato (art. 30 LST).

Lugano, 6 ottobre 2026

Allegato

Progetto preliminare di ricostruzione edificio mappale N. 367 RFD da parte dello Studio Mario Botta Architetti di Mendrisio (giugno 2025)