OSSERVAZIONE PROPOSITIVA DI RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO ESISTENTE

Al Comune di Missaglia
All'Autorità Procedente per la Variante al Documento di Piano
All'Autorità Competente per la VAS

Oggetto: Osservazione propositiva alla Variante del Documento di Piano per la valorizzazione del patrimonio pubblico esistente e la razionalizzazione delle attrezzature collettive nella frazione di Missagliola.

I sottoscritti Consiglieri comunali del Gruppo Centrodestra Unito per Missaglia, nell'ambito della fase di raccolta delle osservazioni relative alla Variante del Documento di Piano, considerato che vengono presi in esame anche i contributi propositivi pervenuti fuori termine ed entro il 9 agosto 2026, formulano la seguente proposta, finalizzata a contribuire al perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico propri della pianificazione urbanistica.

PREMESSO CHE

- La Variante al Documento di Piano pone tra i propri obiettivi la rigenerazione urbana, il recupero del patrimonio edilizio esistente, la sostenibilità degli interventi e la valorizzazione del territorio;
- La scheda normativa relativa al comparto PdC 39 Pil di Via Riva (ex Fivebt) prevede, oltre alle opere di urbanizzazione, il reperimento di un servizio di quartiere consistente in una sala multifunzionale con relativo spazio esterno e/o area verde attrezzata, da definire mediante convenzione urbanistica con l'Amministrazione comunale;
- Nella medesima frazione di Missagliola è presente il complesso comunale di Villa Cioja, comprendente un edificio e il relativo parco, entrambi di rilevante interesse storico e identitario. Il complesso, già destinato in passato a funzioni culturali e sociali, necessita oggi di un importante intervento di recupero e rifunzionalizzazione, anche delle parti esterne e ambientali;
- È opinione condivisa che questo complesso comunale debba essere valorizzato a servizio dell'intera frazione e, più in generale, di tutti i cittadini, in quanto area dotata di un ampio parco e di un edificio esistente, patrimonio comunale di grande valore;
- Negli anni l'Amministrazione comunale ha promosso diversi tentativi di reperire finanziamenti pubblici per il recupero del complesso di Villa Cioja e del suo parco, senza tuttavia conseguire i risultati auspicati.

CONSIDERATO CHE

La pianificazione urbanistica moderna privilegia il recupero del patrimonio edilizio esistente rispetto alla realizzazione di nuove strutture, perseguendo obiettivi di contenimento del consumo di suolo, sostenibilità economica e valorizzazione del patrimonio pubblico. La concentrazione di funzioni civiche e culturali in un immobile comunale esistente consentirebbe:

- Di evitare la duplicazione di strutture pubbliche aventi finalità analoghe a breve distanza tra loro;
- Di ridurre i futuri costi di gestione, manutenzione e utenze;
- Di valorizzare un immobile storico di particolare significato per la comunità locale;
- Di rafforzare il ruolo di Villa Cioja quale polo culturale, sociale e aggregativo della frazione di Missagliola, agevolmente fruibile da tutti i cittadini di Missaglia.

SI PROPONE CHE

Nell'ambito dell'attuazione della Variante del Documento di Piano e della successiva definizione della convenzione urbanistica relativa al comparto di Via Riva, l'Amministrazione comunale valuti prioritariamente la possibilità di soddisfare l'interesse pubblico previsto attraverso il recupero, la rifunzionalizzazione e la valorizzazione del complesso comunale di Villa Cioja, anche solo parzialmente. Si propone, ad esempio, di intervenire sull'edificio e sugli spazi già adibiti a sala civica e teatrale, oggi in disuso, in luogo della realizzazione della nuova struttura di 1.500 mc prevista dal PdC 39 di Via Riva, con destinazione e funzioni analoghe, distante poco più di 250-300 metri e situata in prossimità anche degli immobili comunali di Palazzina Teodolinda e della Biblioteca.

Preso atto del documento "DdP - Schede normative NTA", a pagina 166, relativo al PdC 39 di Via Riva (ex Fivebt), allegato alla presente osservazione, si richiama il seguente passaggio:

> *«La convenzione urbanistica stabilirà il reperimento di un servizio di quartiere consistente in una sala multifunzionale con relativo spazio esterno e/o un'area verde attrezzata di quartiere da concordare con l'Amministrazione comunale.»*

Considerato che la rivalutazione di Villa Cioja, anche attraverso un recupero parziale, rappresenta una scelta strategica per l'intera comunità, anche alla luce della programmazione di questa Amministrazione in materia di recupero, si ritiene opportuno rivedere e trasferire le opere di uso pubblico e generale previste dal PdC 39 all'interno dello stesso comparto territoriale di Missagliola, ma in una collocazione che ne consenta una maggiore fruibilità da parte della comunità. Tale scelta costituirebbe una risposta concreta alla situazione di forte degrado in cui versa Villa Cioja, patrimonio pubblico storico, culturale e ambientale, consentendone il recupero e il doveroso ripristino del decoro.

Si chiede dunque, per tutto quanto argomentato, di valutare il recupero di Villa Cioja e del suo parco, anche parzialmente, ritenendo opportuno e importante rivedere e trasferire le opere di uso pubblico e generale da Via Riva allo stesso comprensorio di Missagliola, attraverso il recupero del teatro/sala civica di Villa Cioja e il ripristino degli accessi da piazza Cioja e da via Vespucci, consentendo così la fruibilità del parco.

Si chiede inoltre di valutare e attivare la soluzione che garantisca il maggiore beneficio per la collettività e una gestione più efficiente degli edifici pubblici esistenti. A tal fine, si propone di quantificare il valore complessivo delle opere previste nella convenzione del piano di recupero PdC 39 e di trasferire e ripartire tali risorse per realizzare il recupero del teatro di Villa Cioja, ripristinando anche la fruizione del parco, oltre alle compensazioni ambientali su via Riva e via della Pieve, con il parco "Belvedere" e i parcheggi necessari al nuovo insediamento.

CONCLUSIONI

La presente osservazione non intende ostacolare il processo di rigenerazione urbana previsto per il comparto di Via Riva, che rappresenta un'opportunità di riqualificazione dell'area dismessa ex Fivebt, ma propone di orientare l'interesse pubblico attualmente previsto dalla convenzione attraverso una nuova sala polivalente di 1.500 mc verso una soluzione maggiormente coerente con i principi di rigenerazione del patrimonio esistente, sostenibilità economica e valorizzazione dei beni comunali, garantendo una maggiore fruibilità collettiva nel comparto mediante il recupero funzionale di Villa Cioja.

Ribadiamo che l'obiettivo è favorire una pianificazione che privilegi il recupero del patrimonio storico pubblico, evitando la possibile duplicazione di strutture aventi funzioni analoghe e assicurando una migliore razionalizzazione degli investimenti e delle future spese di gestione. L'intervento di recupero di Villa Cioja, oltre a rispondere alle esigenze della comunità locale, costituirebbe un esempio concreto di applicazione dei medesimi principi di rigenerazione urbana che la Variante del Documento di Piano intende promuovere nei confronti del patrimonio privato, estendendoli coerentemente anche al patrimonio pubblico comunale.

Infine, in via subordinata, si chiede di valutare, qualora, a seguito delle necessarie verifiche tecniche, urbanistiche ed economiche, non fosse attuabile una rigenerazione parziale e funzionale di Villa Cioja, una diversa destinazione di interesse pubblico o sociale connessa al volume aggiuntivo da convenzionare di 1.500 mc. Si propone di privilegiare interventi capaci di rispondere ai bisogni abitativi delle fasce più deboli, destinando tale capacità edificatoria alla realizzazione di alloggi a canone calmierato, housing sociale o altre forme di edilizia residenziale sociale, a favore di giovani e giovani coppie, persone anziane autosufficienti e nuclei familiari che, pur non rientrando necessariamente in situazioni di grave disagio abitativo, incontrino difficoltà nell'accesso al mercato ordinario della locazione.

Missaglia

Cordiali saluti,

Gruppo Consiliare Centrodestra Unito per Missaglia

Riccardo Meregalli - Piera Maria Comi - Rossano Casiraghi - Emanuele Mistò