



Chiasso, 2 luglio 2026

Ris. mun. 808 / 30 giugno 2026

Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (58) 122 48 20
municipio@chiasso.ch

MESSAGGIO MUNICIPALE N. 16 / 2026 -----
SUL RAPPORTO DELLA COMMISSIONE DEL PIANO REGOLATORE ALLA MO-
ZIONE DEI CONSIGLIERI COMUNALI G. FONIO E D. RAMPOLDI “PROTEG-
GIAMO LA COLLINA DEL PENZ A PEDRINATE” -----

Al lodevole

CONSIGLIO COMUNALE

6830 C h i a s s o

Gentile signora Presidente,
Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

Il Municipio, nel proprio preavviso del 7 ottobre 2025 era giunto alla conclusione di respingere la mozione e con ris. mun. 1563 del 23 dicembre 2025 l'Esecutivo aveva preso atto del rapporto della Commissione del Piano regolatore, la quale pure invita il Legislativo a respingere la mozione.

Nel corso degli incontri avuti fra i Commissari, il Capodicastero e i funzionari, è infatti stato precisato che tutto il territorio comunale è oggetto di un'analisi di ordine paesaggistico.

In particolare dall'analisi d'ordine paesaggistico effettuata nell'ambito del piano d'azione comunale (PAC) è stato rilevato come gli insediamenti di Pedrinete e Seseglio si caratterizzano come villaggi immersi nel verde e sono quindi circondati da radure aperte, campi, distese di vigneti, due masserie molto interessanti e aree boschive. Il paesaggio costruito è caratterizzato dal fascino dei due nuclei, dalla loro stretta relazione con gli orti, i campi e i vigneti, come pure dalle ville circondate da giardini.

L'obiettivo chiaramente espresso nel PAC è quello di contenere l'estensione degli insediamenti in queste zone, ciò a tutela del paesaggio e del suo valore, anche da un punto di vista naturalistico e di biodiversità.

Al fine di indirizzare correttamente lo sviluppo insediativo di questi territori e anche per garantire una migliore qualità abitativa, sarà necessario approntare e/o affinare le disposizioni contenute nel PR, da un punto di vista generale.

Il Municipio condivide quindi il rapporto della Commissione del Piano regolatore e invita a voler

risolvere:

**LA MOZIONE DEI CONSIGLIERI COMUNALI G. FONIO E D. RAMPOLDI “PRO-
TEGGIAMO LA COLLINA DEL PENZ A PEDRINATE” È RESPINTA. -----**

Vogliate gradire, gentile signora Presidente, gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali, l'espressione della nostra stima.

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco:

Bruno Arrigoni



il Segretario:

Umberto Balzaretti

Allegati: - rapporto Commissione Piano regolatore
- preavviso del Municipio
- mozione

Rapporto della Commissione del Piano Regolatore

La Commissione del Piano Regolatore in data 25.11.2025 ha tenuto un incontro con il sig. Davide Rampoldi in relazione alla mozione "Proteggiamo la collina del Penz a Pedrinate ". Il quale ci ha esposto la mozione firmata dal sottoscritto e dal consigliere comunale Giorgio Fonio.

Dopo questo incontro la commissione del piano Regolatore ha deciso di chiedere delucidazioni in merito l'architetto Silvia Passiglia e al sig. Rudy Cereghetti, i quali in data 15.12.2025 hanno fornito un inquadramento tecnico e normativo degli elementi richiamati nella mozione.

Nel corso della discussione è stato precisato che è già in fase di elaborazione una variante al Piano Regolatore, la quale contempla alcuni adeguamenti regolatori. In tale ambito si sta valutando l'introduzione di misure puntuali di arredo e qualificazione degli spazi pubblici. È stato tuttavia chiarito che l'ordinamento pianificatorio vigente non consente l'imposizione di specifiche tipologie edilizie, trattandosi di prescrizioni di carattere qualitativo e in parte discrezionale, non generalizzabili all'insieme delle zone edificabili.

È stato inoltre evidenziato che le misure in esame presentano un orizzonte temporale di attuazione indicativo al 2026. La proposta di modifica del Piano Regolatore sarà sottoposta, secondo la procedura ordinaria, all'esame e alla deliberazione del Consiglio Comunale.

Per quanto concerne il PAC, è stato rilevato che lo stesso non prevede misure specifiche di salvaguardia paesaggistica, fatta eccezione per quelle già vigenti a tutela del nucleo storico.

In conclusione, è emerso che il Municipio disponeva già di elementi di risposta da fornire ai due mozionanti. In particolare, era noto che è già prevista l'elaborazione di una proposta di modifica del Piano Regolatore con orizzonte temporale al 2026. Tale informazione, pur rilevante ai fini della valutazione della mozione, non è stata esplicitata nella risposta formale del Municipio.

La commissione piano regolatore invita il lodevole Consiglio comunale a respingere la mozione.

Sorina Banditelli, presidente



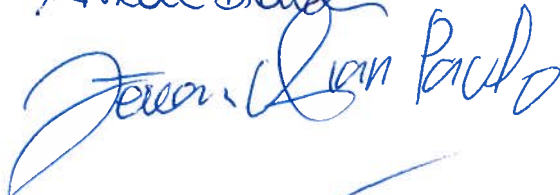
Mariano Musso



Alessandra Medici



Gian Paolo Ferrari



Marco Ferrazini



Mini Andrea



Graziella Pelli



Davide De Donatis



Giotto Lurati





Municipio
Piazza Col C. Bernasconi 1
6830 Chiasso

Tel. +41 (58) 122 48 20
municipio@chiasso.ch

**PREAVVISO DEL MUNICIPIO DI CHIASSO ALLA MOZIONE DEI CONSIGLIERI
COMUNALI GIORGIO FONIO E DAVIDE RAMPOLDI "PROTEGGIAMO LA COL-
LINA DEL PENZ A PEDRINATE" -----**

Al lodevole

CONSIGLIO COMUNALE

6830 C h i a s s o

Egregio signor Presidente,
Gentili signore, egregi signori Consiglieri comunali,

La mozione ha per oggetto la zona RU2 (zona residenziale unifamiliare a 2 piani), a cui si accede tramite via al Laghetto a Pedrinate.

Sentieri, vigneti e vedute verdi, oltre che un'area boschiva molto estesa si situano oltre i limiti di detta zona RU2 e non sono compresi in zona RU2, la quale è separata dai campi e dai fondi fuori zona edificabile dai parametri di Piano regolatore, che ne regolamentano le debite distanze e le altre modalità d'uso.

Ora, parlare della collina del Penz, che si estende da via Sottopenz al punto più a sud di tutta la Svizzera, è sin troppo generalizzato e il tentativo di confondere l'indicata zona RU2 con la collina del Penz non è fondato.

Non si tratta di proteggere la collina del Penz: il discorso è relativo ad un intervento edilizio in zona RU2, nel senso che questo deve essere conforme ai parametri di PR per essa vigenti.

I mozionanti osservano che le precedenti edificazioni ravvisano un carattere architettonico particolare e distinto, di ampi spazi liberi e di distanziamenti adeguati, nell'intento di preservare il paesaggio circostante.

E ciò, sempre secondo loro, al contrario dell'ultimo progetto edilizio che propone sette edifici simili.

La mozione chiede quindi l'adozione di un nuovo capoverso dell'art. 42 NAPR alla lett. f), per cui:

La replica di edifici, a schema o imitazione, non è ammessa.

La mozione chiede pure una sospensione cautelativa di ogni iniziativa edilizia sui due mappali oggetto dell'intervento edilizio contestato.

La domanda di costruzione per il progetto edilizio in questione ha seguito la procedura prescritta, in virtù della base legale in vigore, e quando l'Esecutivo era sul punto di rilasciare la licenza edilizia, nella seduta del Consiglio comunale del 13 gennaio 2025 è stata inoltrata la mozione di cui si discute.

Giusta l'art. 62 della legge cantonale sullo sviluppo territoriale,

Il Municipio o il Dipartimento sospendono per due anni al massimo le proprie decisioni se, in assenza di una zona di pianificazione, la domanda di costruzione appare in contrasto con uno studio pianificatorio in atto.

Non ricorrendo i presupposti indicati, il Municipio ha rilasciato una licenza edilizia, che è stata dedotta in giudizio davanti al Consiglio di Stato, il quale si esprimerà in merito.

Un'eventuale modifica delle norme del Piano regolatore va in ogni caso preceduta da un esame puntuale del contesto territoriale.

L'analisi del contesto territoriale è già stata effettuata un paio d'anni prima l'inoltro della domanda di costruzione summenzionata, nell'ambito dell'elaborazione del Programma d'Azione Comunale (PAC).

I mappali dedotti in edificazione sono stati confermati nella loro edificabilità.

Per quanto concerne il nuovo capoverso dell'art. 42 NAPR menzionato nella mozione, la Legge cantonale sullo sviluppo territoriale (LST) prevede, all'art. 104 cpv. 2, una clausola estetica positiva, applicabile a tutto il territorio cantonale, per cui le costruzioni hanno da inserirsi nel paesaggio in maniera ordinata e armoniosa.

L'art. 100 del Regolamento della LST (RLST) precisa che "una costruzione è inserita nel paesaggio in maniera ordinata e armoniosa quando si integra nello spazio circostante, ponendosi in una relazione di qualità con le preesistenze e le caratteristiche dei luoghi".

Ai sensi dell'art. 109 cpv. 1 Lst, il principio dell'inserimento ordinato e armonioso è applicato dall'autorità cantonale, segnatamente dall'Ufficio della natura e del paesaggio (UNP), assistito dalla Commissione del paesaggio nei casi di grande rilevanza territoriale (art. 111 Lst), per le autorizzazioni a costruire che riguardano "i progetti edilizi fuori dalle zone edificabili" (lett. a), "i nuclei, le rive dei laghi, nonché i paesaggi e gli insediamenti d'importanza federale e cantonale" (lett. b) e "le zone edificabili, se il progetto comporta un impatto paesaggistico significativo" (lett. c).

Giusta l'art. 107 cpv. 2 RLst, sono considerati d'impatto paesaggistico significativo "i piani di quartiere e le domande di costruzione per la loro attuazione" (lett. a), i progetti "che comportano un intervento su una superficie superiore ai 2000 m²" (lett. b), "quelli riguardanti edifici in pendio articolati sulla verticale o case torri" (lett. c) come pure "quelli che risultano estranei alle caratteristiche dei luoghi, segnatamente per aspetto, forma, dimensione, colore o tipologia costruttiva" (lett. d).

Nell'avviso cantonale relativo alla domanda di costruzione dei sette edifici in questione, l'Ufficio cantonale della natura e del paesaggio (UNP) nell'ambito della domanda di costruzione si è espresso come segue:

"Per quanto di nostra competenza (art. 109 cpv. 1 Lst; art. 107 cpv. 2 RLst), si ritiene che le volumetrie proposte e il carattere delle costruzioni risultino correttamente inserite nel paesaggio. Si esprime dunque un preavviso positivo".

Il quesito di fondo è di sapere se, un nuovo paragrafo dell'art. 42 NAPR del tipo di quello proposto, sia legale e quindi ammissibile, ossia giustificato da un interesse pubblico prevalente e rispettoso del principio della proporzionalità, oltre al fatto che una norma legislativa ha da essere generale ed astratta.

In Ticino non ci risultano note casistiche di una normativa di questo genere.

In conclusione, tenuti presenti tutti gli elementi esposti, e la circostanza che la sentenza dell'autorità giudicante sul contenzioso in atto potrebbe eventualmente contenere qualche indizio in merito, sino a quel momento, il Municipio ritiene che non siano dati i presupposti per dar seguito alla richiesta contenuta nella mozione sul nuovo capoverso dell'art. 42 NAPR.

Pertanto, sulla base di quanto esposto, il Municipio propone di

r i s o l v e r e:

LA MOZIONE DEI CONSIGLIERI COMUNALI GIORGIO FONIO E DAVIDE RAMPOLDI "PROTEGGIAMO LA COLLINA DEL PENZ A PEDRINATE" È RESPINTA. -

Vogliate gradire, egregio signor Presidente, gentili signore ed egregi signori Consiglieri comunali, l'espressione della nostra stima.

PER IL MUNICIPIO,

il Sindaco:

Bruno Arrigoni



il Segretario:

Umberto Balzaretti

Allegata: mozione

MOZIONE

« PROTEGGIAMO LA COLLINA DEL PENZ A PEDRINATE »

Ha destato l'indignazione generale dell'intero quartiere ubicato nel comparto di *via al Laghetto* a Pedrinate l'operazione speculativa che vorrebbe veder sorgere in un'area di pregio al limitare della zona edificabile, tra sentieri, vigneti e vedute verdi, un nuovo invasivo quartiere composto da un elevato numero di casette tutte identiche fra loro e addossate l'una con l'altra, e da edificarsi in serie.

Il progetto in questione intende insediarsi, senza alcun riguardo e rispetto per l'ambiente circostante, in una delle ultime zone verdeggianti rimaste della parte residenziale collinare del nostro Comune.

A oltre un anno dalla presentazione della prima domanda di costruzione, inizialmente sospesa a causa delle opposizioni dell'intero vicinato, alcune modine hanno iniziato a cedere sotto le intemperie, fornendo agli abitanti di Pedrinate e ai molti visitatori della Collina del Penz una triste immagine dell'incombente destino edilizio di questo comparto.

Ora, con l'inizio del nuovo anno e nonostante i forti malumori, pare che i promotori non intendano rinunciare a questo loro progetto speculativo. Sarebbe ora del tutto inopportuno che il Municipio rilasci la licenza in oggetto, poiché ciò innescherebbe il principio secondo il quale la magnifica cornice boschiva del Penz possa essere deturpata con interventi di carattere fortemente urbano come quello proposto e oggetto di controversia.

La popolazione di Chiasso, e non solo, conosce bene la bellezza e la pace dei luoghi interessati da questo progetto, che conducono direttamente alla rete di sentieri del pregiato bosco del Penz, vero e proprio polmone verde del nostro Comune. Proprio in questa località denominata "Morbiasco" sono ancora ravvisabili ultimi piccoli scampoli di un paesaggio rurale e naturale che ha da sempre fortemente caratterizzato la località.

Anche con l'evolversi della società e il sorgere dei nuovi quartieri a carattere residenziale, gli abitanti di *via al Laghetto* hanno avuto la capacità di riuscire a conciliare l'insediamento delle proprie abitazioni con il carattere tipico della campagna che l'ha sempre contraddistinta. Con buon senso e ragionevolezza, l'urbanizzazione del comparto si è fino ad oggi sviluppata nel rispetto di questi valori, prediligendo costruzioni di carattere architettonico particolare e distinto, di ampi spazi liberi e di distanziamenti adeguati, anziché uno sfruttamento anonimo, intensivo e densificato del territorio.

Difatti, l'intento comune degli stessi proprietari dei fondi in oggetto e di tutto il vicinato è sempre stato quello di preservare il paesaggio vigente il loco, edificando unicamente tre, al massimo quattro, abitazioni unifamiliari di un certo pregio, e non di certo sette cubetti che altro non fanno che deturpare tali luoghi e permettere lauti guadagni a persone che non hanno tra l'altro nessun legame con il nostro Comune.

Sarebbe ora un gran peccato, pur non volendo impedire un'edificazione, vedere vanificato tale approccio di valorizzazione e tutela della Collina del Penz, uno degli ultimi paesaggi pregiati ancora esistenti, per vedere sorgere una serie di cubetti a ripetizione, del tutto slegati dal contesto esistente e privi di qualsiasi valore architettonico e paesaggistico.

Laddove il buon senso evidentemente non riesce ad approdare - ed è anzi messo a tacere in favore della massima redditività - occorre senza esitazione regolamentare in modo diverso un tipo di pianificazione che presta purtroppo il fianco a simili speculazioni edilizie del tutto inadeguate per questi luoghi.

Per fare ciò si chiede che il Municipio promuova immediatamente una procedura per studiare e rielaborare un'adeguata pianificazione con parametri edificatori efficaci allo scopo di preservare le caratteristiche di un'urbanizzazione rispettosa dei valori sopra menzionati. A tal scopo di rende opportuna almeno l'introduzione di una norma di attuazione di piano regolatore specifica per la zona in oggetto, che miri a preservare e tutelare il contesto naturale e residenziale già esistente, vietando contenuti a carattere eccessivamente urbano e limitando inoltre il numero dei possibili edifici, anche in ottica di evitare eccessivi transiti veicolari in un comparto a carattere di svago ed escursionistico.

Si propone pertanto l'adozione di un nuovo capoverso dell'art. 42 NAPR che disciplina la zona residenziale unifamiliare a 2 piani (RU2) interessata dalla problematica:

(...)

f. La replica di edifici, a schema o imitazione, non è ammessa.

Si chiede al Municipio di valutare sia l'aggiustamento della norma proposta al fine di perseguire gli scopi di tutela del paesaggio sopra menzionati, sia l'opportunità di elaborare una regolamentazione più complessa con l'adozione di ulteriori modifiche normative (ad esempio diminuendo l'indice di occupazione e/o aumentando le distanze da confine e tra edifici, anche solo per singoli comparti).

Appare doveroso precisare che una diversa regolamentazione della zona non comporterà alcuna svalutazione per i fondi interessati e anzi servirà a preservarne il valore.

Da ultimo, ma non certo per importanza, si chiede infine al Municipio di **sospendere cautelativamente** ogni iniziativa edilizia sui mappali no. 824 e no. 825 RFD Chiasso-Pedrinete fino ad adozione della variante che ne definirà la futura pianificazione.

Ciò permetterà di evitare il ripetersi di situazioni analoghe che potrebbero irrimediabilmente deturpare il paesaggio, che ancora contraddistingue la frazione di Pedrinete e la Collina del Penz per quel loro carattere ameno e armonioso con la natura, che si auspica possa essere preservato anche in futuro.

Con stima.

Giorgio Fonio e Davide Rampoldi

