



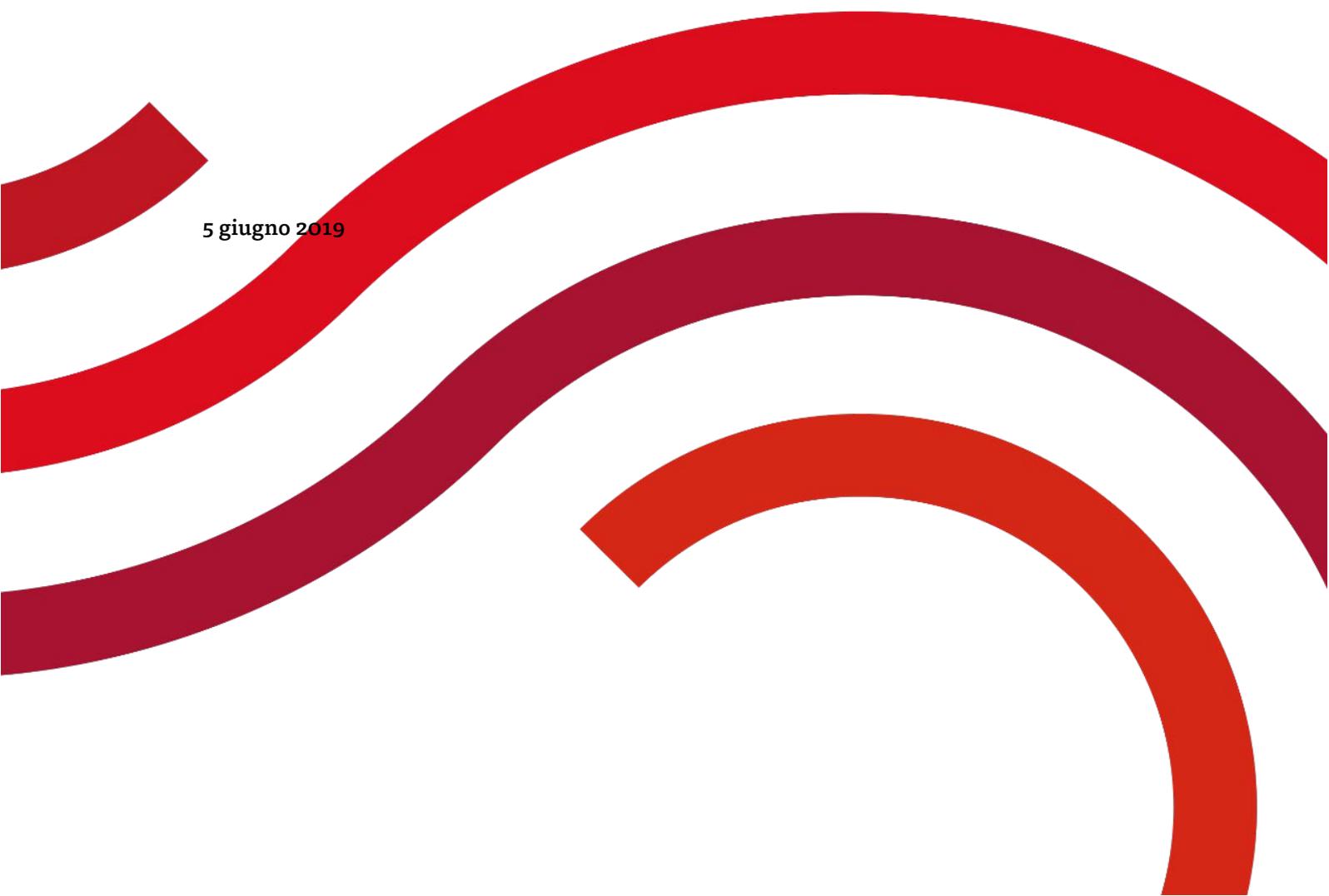
Città di Bellinzona

Messaggio municipale no. 217

Autorizzazione all'acquisto di Villa
Bonetti

Clausola d'urgenza

5 giugno 2019



Sommario

1	La Villa Bonetti	3
2	La messa all'asta	4
3	Il possibile utilizzo da parte della Città	4
4	Conclusione	5
5	Dispositivo	5

Lodevole Consiglio comunale,
signore e signori Presidente e Consiglieri comunali,

è stato recentemente annunciato che Villa Bonetti, storico edificio nel centro del Quartiere di Bellinzona, verrà messa all'asta. Con il presente messaggio il Municipio chiede al lodevole Consiglio comunale l'autorizzazione a partecipare all'asta o, in alternativa, a trattare direttamente con il proprietario l'acquisto dell'immobile. Il Municipio stabilirà un'offerta d'acquisto massima, che per evidenti ragioni non può essere esplicitata in un documento pubblico, ragionevole ed equilibrata, in rapporto al valore della Villa e all'impatto sulle finanze comunali. Considerando i tempi ristretti dell'operazione, che non hanno permesso di allestire un messaggio municipale nei termini previsti dalla LOC, si richiede di rilasciare l'autorizzazione con clausola d'urgenza (art. 56 cpv. 2 LOC). Se l'acquisto dovesse andare a buon fine, vi verrà sottoposto un nuovo messaggio per la ratifica del credito.

1 La Villa Bonetti

Villa Bonetti è una villa storica, ubicata in Vicolo Sottocorte a Bellinzona (fondo n. 937 RFD Bellinzona), realizzata tra il 1911 e il 1913 su un progetto dell'architetto Enea Tallone. Si tratta di uno dei migliori esempi di architettura in "stile lombardo" conservatosi in Ticino.

La villa – il cui intero mappale a piano regolatore è tutelato quale bene culturale d'interesse locale (è pure in fase di approvazione una tutela di interesse cantonale, la cui pubblicazione è appena terminata) - è stata voluta dall'imprenditore Giovanni Battista Bonetti (1863-1930), che con il fratello Cornelio (1871-1962) aveva fondato nel 1890 a Parigi una casa di rappresentanza e di esportazione di prodotti farmaceutici e cosmetici (e in seguito anche un reparto di produzione). L'anno prima, poco distante dalla Villa in Via Salvioni, l'architetto Tallone aveva progettato l'immobile destinato ad ospitare la Fabbrica di prodotti chimici Bonetti (attuale sede della Sezione degli enti locali).

L'edificio, a pianta quadrangolare, presenta un alzato assai mosso da volumi di diverse altezze, rientranze, sporgenze, portici e diversi terrazzi. È coperto da ampi tetti a padiglione, con spioventi sorretti da mensole lignee e lapidee finemente lavorate. Il basamento a bugne corrisponde al seminterrato, sul quale si elevano il piano terreno rialzato e il primo piano. I prospetti sono stati eseguiti in mattoni facciavista di colore rosso con motivi ornamentali in verde e componenti decorativi in ceramica, mentre gli elementi architettonici quali colonne, stipiti, davanzali, archivolti e mensole ed elementi decorativi quali rosette, festoni, ecc. sono in granito grigio della Leventina.

All'interno un ampio scalone in legno, il cui vano è illuminato da una vetrata policroma, conduce dall'atrio al primo piano. Una scala a chiocciola in ferro consente di accedere alla torretta. Gran parte degli ampi colai conservano pavimenti, diversi camini, porte e altri elementi di fisso originali.

L'edificio conserva la sua sostanza storica originale, in particolare ha mantenuto inalterata la tipologia (portici, torretta, circolazioni verticali) e l'aspetto esterno.

Dal 2011 è in corso un intervento generale di restauro e ristrutturazione, nell'ambito del quale sono stati eseguiti dei lavori incisivi negli interni (intonaci, tinteggiature, controsoffitti), che non hanno compromesso il valore generale, architettonico e storico,

dell'edificio. I lavori sono terminati al piano terreno e al primo piano. Il secondo piano, la torretta e, in parte, il piano seminterrato sono ancora allo stato grezzo. Oltre alla storica Villa, il fondo dispone di un autorimessa e di un ampio giardino, con la seguente suddivisione:

edificio principale	337 m2
edificio accessorio	53 m2
terreno	3'132 m2

2 La messa all'asta

Secondo quanto comunicato l'asta avrà luogo il 9 luglio 2019. Parallelamente andrà all'incanto anche il fondo 4434 RFD Bellinzona riconducibile allo stesso proprietario.

Il valore di stima ufficiale complessivo del fondo 937 ammonta a fr. 2'096'479, il valore della stima peritale commissionata dall'Ufficio esecuzione e fallimenti ammonta a fr. 7'617'000. Il Municipio ha incaricato un proprio perito per avere un'indicazione, oltre a un valore di stima reale dell'immobile, anche di una stima del valore commerciale dello stesso.

In ogni caso il Municipio ritiene il valore di stima della perizia commissionata dall'Ufficio esecuzione e fallimenti eccessivo per rapporto alle proprie attuali possibilità e ai progetti che intende realizzare nel prossimo futuro.

3 Il possibile utilizzo da parte della Città

Inutile dire che Villa Bonetti rappresenta una testimonianza più unica che rara di edificio della belle époque nella Città di Bellinzona. Un immobile dal significativo valore storico e culturale, situato nel pieno centro storico del Quartiere di Bellinzona, la cui tutela e valorizzazione rappresenterebbe un valore aggiunto per la Città.

A scanso di malintesi va in ogni caso ribadito che la Villa e il giardino sono sottoposti a tutela locale e cantonale. Di conseguenza il futuro proprietario non potrà che utilizzarla allo stato attuale, preservandola e intervenendo unicamente per una sua conservazione.

Il Municipio ritiene pertanto innanzitutto che Villa Bonetti possa, anzi debba, anche negli anni a venire essere "vissuta" e non lasciata all'abbandono e alle incurie del tempo. Un'acquisizione da parte della Città, a condizioni ragionevoli, entrerebbe in linea di conto per destinarla a funzione pubblica e, appena possibile, per renderla fruibile direttamente o indirettamente alla cittadinanza.

In questo senso, fatta riserva di valutazioni più approfondite, si potrebbe immaginare che il giardino venga aperto e fruito come "piccolo" parco urbano, attrezzandolo con un parco giochi per bambini e con delle panchine per la sosta. Si potrebbe inoltre immaginare di realizzare al suo interno un orto e/o un giardino botanico (fiori, piante medicinali, alberi ad alto fusto, ecc.) a scopo didattico.

Per la Villa si potrebbe invece ipotizzare che il piano terreno (grande salone) venga utilizzato per ricevimenti istituzionali, per seminari o riunioni o per esposizioni particolari. Si potrebbero inoltre organizzare conferenze, concerti, letture aperti al

pubblico (50-100 persone). Lo stesso grande salone, con l'adiacente giardino, potrebbe poi essere affittato per matrimoni, ricevimenti, seminari, eventi aziendali o di enti e associazioni.

Gli spazi ai piani superiori potrebbero invece essere utilizzati per uffici dell'Amministrazione o del Municipio.

Come detto il parco, il piano terreno e il primo piano sono utilizzabili da subito. Il secondo piano e il piano seminterrato andrebbero invece ancora completati. Un investimento, non indifferente, di cui occorre tenere conto, ma che non necessariamente dovrà essere realizzato nell'immediato. In questo senso, una volta definite nel dettaglio le destinazioni degli spazi, potrà essere allestito un progetto adeguato.

Nelle valutazioni finanziarie andrà inoltre tenuto conto dei costi di gestione ordinaria dell'immobile e del giardino.

4 Conclusione

Considerando l'importanza storica e architettonica di Villa Bonetti e il suo legame con il tessuto urbano della Città di Bellinzona, il Municipio ritiene doveroso valutare attentamente la possibilità di acquisto dell'immobile, sia essa possa avvenire attraverso un incanto o con trattativa diretta con il proprietario. La valutazione deve evidentemente tenere conto anche della sopportabilità finanziaria dell'operazione. Fatte queste premesse, per le ragioni esposte nei precedenti capitoli, il Municipio chiede al Consiglio comunale di essere autorizzato ad entrare nel merito della possibile acquisizione, previa ratifica definitiva del credito necessario all'acquisto da parte del Legislativo a asta o trattativa conclusa.

5 Dispositivo

Per le considerazioni espresse e fatto riferimento agli atti citati, codesto lodevole Consiglio comunale è quindi invitato a voler **risolvere**:

1 – È accolta la richiesta di trattare il messaggio con clausola d'urgenza.

2 – Il Municipio è autorizzato a partecipare all'incanto del fondo 937 RFD di Bellinzona (Villa Bonetti) o, in alternativa, a trattarne direttamente con il proprietario (o proprietario pro tempore) l'acquisto.

Con ogni ossequio.

Per il Municipio

Il Sindaco

Mario Branda

Il Segretario

Philippe Bernasconi