



**PESTELACCI**  
**& PESTELACCI**

studio legale e notarile

COPIA

**Avv. Silvio Pestelacci, notaio**

**Avv. Luca Pestelacci**

Avvocato specialista FSA  
Diritto della costruzione e immobiliare

Via L. Lavizzari 21  
Casella Postale 1737  
CH-6850 Mendrisio Stazione

Tel. 091 682 66 20  
Fax 091 682 66 21

studio@pestelacci.ch  
www.pestelacci.ch

**Raccomandata**

Lodevole  
MUNICIPIO DEL COMUNE  
DI CASTEL SAN PIETRO  
Via alla Chiesa 10  
6874 – Castel San Pietro

Mendrisio, 7 ottobre 2025

**OPPOSIZIONE**

**(art. 8 LE)**

Avverso la domanda di costruzione ordinaria presentata da MKS PAMP SA, Alle Zocche 1, 6874 Castel San Pietro, relativa all'ampliamento stabile esistente con la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione produttiva ai mapp. 1183 e 1180 RFD Castel San Pietro (sez. 3).

\* \* \*

## IN FATTO ED IN DIRITTO

### I. In ordine

#### 1) Rappresentanza

Il sottoscritto legale è legittimato a rappresentare tutti gli opposenti come da procure prodotte in copia quali DOC. A, B, C, D, E, P, Q, R e S.

#### 2) Tempestività

Ai sensi dell'art. 8 LE, nel termine di pubblicazione ogni persona che dimostri un interesse legittimo può presentare opposizione alla concessione di una licenza edilizia. La domanda di costruzione in oggetto è stata pubblicata dal 23 settembre 2025 al 7 ottobre 2025 compresi (DOC. O). Presentata in data odierna, la presente opposizione è dunque tempestiva.

#### 3) Legittimazione degli opposenti

3.1) Secondo giurisprudenza, la legittimazione attiva va ammessa quando il vicino è particolarmente toccato dall'intervento oggetto della domanda di costruzione ed ha un interesse degno di protezione ad annullarlo o modificarlo (ad. es., RDAT 2017-II, pag. 53 e 54).

3.2) Il primo presupposto (interesse degno di protezione) è dato nelle seguenti situazioni (cfr. RDAT 2017-II, pag. 54):

- a) Se il fondo dell'opponente confina con quello oggetto dell'intervento edilizio, se è separato da quest'ultimo da una via di comunicazione, o se si trova nel raggio di 100 metri dallo stesso;
- b) Oltre alle suddette situazioni e distanze, il vicino è legittimato a presentare opposizione se è toccato dall'intervento in misura maggiore di qualunque altro membro della comunità. Al riguardo, *"entrano segnatamente in considerazione la vicinanza con il terreno dedotto in edificazione, la sussistenza o perlomeno la verosimiglianza di immissioni (materiali o immateriali) causate dalla costruzione di un edificio o impianto, rispettivamente dall'esercizio di un'attività ad essi collegata, la circostanza che un determinato impianto rappresenti un rischio o un pericolo, oppure ancora la presenza di altre situazioni particolari (RDAT 2017-II, pag. 55 e 56).*

3.3) Il secondo presupposto relativo alla legittimazione attiva degli opposenti *"esige che le censure*

*sollevate siano suscettibili di procurare al vicino un vantaggio pratico, ravvisabile nel fatto che l'intervento contestato non potrà essere realizzato o richiederà modifiche sostanziali" (RDAT 2017-II, pag. 54).*

3.4) In concreto, gli opposenti

3.5) La presente opposizione è

## II. **Nel merito**

1) Rapporto Impatto Ambientale.

1.1) Come risulta dall'incarto edilizio, il progetto in discussione è sottoposto all'esame dell'impatto ambientale, trattandosi di un'attività per la lavorazione di metalli non ferrosi (OEIA, allegato, ch. 70.3). Di conseguenza, secondo l'art. 8 LPamb, gli effetti sull'ambiente di una nuova installazione vanno considerati sia singolarmente che globalmente. Ciò comporta che, in caso specialmente di modifiche rispetto ai processi di produzione già esistenti, o trasformazioni e

ingrandimenti, la situazione va valutata globalmente rispetto a tutti gli impianti, e quindi non limitatamente alla nuova installazione.

- 1.2) In concreto, è evidente che l'istante, con il progetto in discussione, intenda modificare i processi di produzione esistenti, ampliando la propria attività. Come indicato anche nei documenti prodotti in sede di domanda di costruzione, il progetto è stato denominato "*espansione a nord*" (Domanda di costruzione, Rapporto Widmer, pag. 4). Quindi, l'esame dell'impatto ambientale deve considerare tutta l'attività dell'istante, e di conseguenza compresi gli impianti (e attività produttive) già esistenti al mapp. 1180 RFD Castel San Pietro.
  - 1.3) Come si dirà nel seguito, il rapporto di impatto ambientale allegato alla domanda di costruzione, nonostante sia composto da quasi 70 pagine, è generico, contiene tante promesse senza addurre alcun dettaglio, e i temi più sensibili sono stati trattati in modo superficiale. Di conseguenza, come presentato, il rapporto di impatto ambientale non rispetta i principi imposti dalla legislazione ambientale, e contrariamente a quanto indicato il progetto di espansione non risulta compatibile con la legislazione ambientale.
  - 1.4) Ad esempio, lo studio relativo al traffico indotto non è stato sostanzialmente affrontato. Infatti, vengono valutati solo in modo generico i flussi di traffico relativi all'ampliamento, ma non il traffico che è già generato dagli attuali dipendenti dell'istante. Come sopra esposto, il rapporto di impatto ambientale deve valutare la situazione nella sua integralità, e non limitatamente alla nuova attività. Non è possibile all'interno di un rapporto di impatto ambientale limitarsi a sostenere che "*non è previsto aumento del personale*", per evitare di affrontare la situazione e le emissioni generate dal traffico dei dipendenti. Si rimanda a quanto verrà indicato ai pti. 6 e 7 della presente opposizione.
  - 1.5) Idem, quindi, per quanto riguarda il rispetto dei valori OIF. Né il rapporto di impatto ambientale, né la perizia fonica, hanno infatti analizzato l'impatto fonico delle attuali movimentazioni dei veicoli dei dipendenti, se non in modo oltremodo sommario (cfr. pto. 7).
  - 1.6) Nel rapporto di impatto ambientale vengono inoltre citati diversi documenti, che tuttavia non risultano essere stati allegati alla domanda di costruzione. Ad esempio, si fa riferimento a un'indagine geologica (RIA, pag. 45), che non è presente nell'incarto. Viene pure indicato che nel mese di luglio 2023 è stato effettuato un aggiornamento dell'analisi del rischio OPIR, ma anche tale documento non risulta prodotto in sede di domanda di costruzione. Senza tale documentazione, un esame completo ed esaustivo del progetto non è quindi possibile.
  - 1.7) Alla luce di quanto sopra, il rapporto di impatto ambientale prodotto in sede di domanda di costruzione dall'istante non è completo, e non permette un esame globale e completo dell'impatto della situazione; di conseguenza la licenza edilizia non può essere rilasciata.
- 2) Mancato rispetto delle distanze minime imposte dalle NAPR.

L'intervento edilizio prospettato non rispetta le distanze minime dai confini e tra edifici. Secondo l'art. 28 cpv. 2 NAPR, nuove edificazioni devono rispettare una distanza dal confine di 5 metri. Inoltre, secondo l'art. 8 ch. II cpv. 1 NAPR, la distanza minima tra edifici corrisponde alla somma delle rispettive distanze da confine; *"essa si applica anche fra edifici posti sul medesimo fondo"*.

La prospettata edificazione del nuovo stabile è prevista proprio sul confine tra il mapp. 1180 e 1183 RFD Castel San Pietro, ed inoltre ad una distanza tra i due edifici verosimilmente inferiore ai 10 metri imposti dalle NAPR. Si rileva che in concreto non si è in presenza di edifici contigui; infatti, il vecchio stabile sarà collegato al nuovo semplicemente tramite una passarella. Inoltre, la scelta della posizione del nuovo stabile non è dettata da un miglior inserimento volumetrico, bensì necessaria al fine di rientrare nei parametri edificatori, segnatamente riguardo all'indice di edificabilità. Nessun dettaglio al riguardo è del resto stato indicato in sede di domanda di costruzione.

Quindi, la nuova edificazione non rispetta le distanze minime imposte dalle NAPR, e la licenza edilizia deve essere negata.

### 3) Violazione degli art. 36 e 50 NAPR

Secondo l'art. 50 cpv. 2 NAPR, gli elementi protetti, quali ad esempio i corsi d'acqua e le loro rive, devono essere conservati e valorizzati, ed è vietata qualsiasi manomissione o intervento che possa modificarne l'aspetto o le caratteristiche.

Come riportato anche nella documentazione componente la domanda di costruzione, sostanzialmente a confine con i mappali in discussione è presente: il riale di Balerna, che è stato oggetto di rivitalizzazione, un biotopo di pregio, e un corridoio faunistico della rete ecologica nazionale (che già oggi risulta perturbato!). Le NAPR istituiscono una specifica zona di protezione della natura proprio riguardo al riale di Balerna e stagno Tognano (ZPN 2 - art. 36 NAPR).

In sede di domanda di costruzione, segnatamente nel rapporto di impatto ambientale, tale fattispecie è stata trattata in modo sommario e manifestamente insufficiente. È infatti evidente che la costruzione di un nuovo stabile a destinazione produttiva nell'ambito di un'attività di raffinazione di matelli preziosi è incompatibile con la presenza di un biotopo di pregio e un corridoio faunistico. L'istante, nel rapporto di impatto ambientale, sorvola su questi temi, tentando genericamente di sostenere che il progetto prevede interventi migliorativi, ciò che tuttavia è insufficiente. Ad esempio, nel capitolo relativo alla Flora, fauna e biotopi (RIA; pag., 56 ss), viene semplicemente riportato (copia/incolla) quanto previsto dalle NAPR e una breve descrizione degli elementi protetti, per giungere alla conclusione, senza nessuna vera analisi specifica, che *"le condizioni al contorno permettono di concludere che questo aspetto è irrilevante"* (RIA, pag. 60).

Ora è evidente che l'intervento prospettato (in particolare la nuova edificazione) è tale da compromettere gli elementi protetti, segnatamente il riale Tognano e la ZPN 2. Ad esempio, il nuovo edificio al mapp. 1183 RFD Castel San Pietro sarà anch'esso recintato con mura perimetrali, verosimilmente in cemento come quelli già presenti al mapp. 1180 RFD Castel San Pietro, proprio a confine con lo spazio riservato alle acque. Edificare un muraglione di questo tipo, proprio a pochi metri di distanza dal riale, costituisce un intervento che modifica drasticamente l'aspetto e le caratteristiche della zona protetta. Il progetto non è quindi conforme alle NAPR.

4) Inserimento paesaggistico.

Come noto, l'art. 104 cpv. 2 Lst, norma applicabile a tutto il territorio cantonale, sancisce che le costruzioni devono inserirsi nel paesaggio in maniera ordinata e armoniosa (ad. es., TRAM 52.2022.195, consid. 9); l'art. 100 Rlst "*precisa che l'inserimento ordinato e armonioso si verifica quando l'intervento si integra nello spazio circostante, ponendosi in relazione di qualità con le preesistenze e le caratteristiche dei luoghi*" (TRAM 52.2022.195, consid. 9.1).

Anche riguardo all'inserimento paesaggistico il rapporto di impatto ambientale è lacunoso. Nel capitolo dedicato a tale aspetto (RIA, pag. 61 ss), ci si limita a sostenere che "*gli interventi previsti nel progetto si sviluppano nel rispetto della pianificazione territoriale in vigore e portano impatti positivi dal punto di vista paesaggistico*" (RIA, pag. 62). Tale conclusione non può certamente essere condivisa. Anzitutto, il mapp. 1183 RFD Castel San Pietro al momento è completamente inedificato; per logica conseguenza, la sua edificazione non può di certo portare "*impatti positivi*" dal punto di vista paesaggistico. Inoltre, la nuova ipotizzata costruzione non si integra assolutamente nel paesaggio circostante, segnatamente rispetto al riale Tognano e la ZPN 2; si rimanda al riguardo a quanto già esposto al ch. 3.

Circa l'inserimento paesaggistico, è sufficiente visionare un'immagine satellitare della zona per subito verificare che già la presenza del capannone esistente è un elemento "anomalo" rispetto alla situazione, figuriamoci quindi con l'edificazione del nuovo edificio prospettato.



all'utilizzazione prevista e tenuto conto che con il progetto in discussione l'istante intende pure poter in futuro utilizzare dei camion con capacità di trasporto più importanti rispetto ad oggi, non sono sufficienti. L'imbocco di Via Monte Generoso da Balerna è in sostanza di impossibile percorrenza per automezzi pesanti, mentre sul versante opposto si può raggiungere la zona industriale transitando per una strada di raccolta, che attraversa una buona parte delle zone residenziali del Comune di Castel San Pietro, e in ogni caso di non facile, ma anzi complessa, percorrenza per i mezzi pesanti. Via Monte Generoso, sia per la dimensione (larghezza carreggiata) che per la conformazione, non è assolutamente adatta per il transito di mezzi pesanti come quelli che intende utilizzare l'istante dopo l'ampliamento (RIA, pag. 13). Di conseguenza, alla luce della giurisprudenza sopra esposta, non è possibile ritenere che in concreto sia dato un accesso sufficiente a dipendenza della futura utilizzazione prevista ai mapp. 1180 e 1183 RFD Castel San Pietro.

7) Mancato rispetto dei valori OIF

Anzitutto, come già anticipato, la perizia fonica prodotta agli atti non è completa riguardo alle emissioni generate dai movimenti delle autovetture dei dipendenti, anche rispetto alla situazione già esistente. Infatti, come ricordato al pto. 1 della presente opposizione, la situazione, dal profilo della legislazione ambientale, deve essere valutata globalmente, e quindi compresa anche l'attività dello stabile già esistente al mapp. 1180 RFD Castel San Pietro. Al riguardo, la perizia fonica attesta come per alcune zone di parcheggio i valori OIF sono superati; ad esempio, per il pk 13, di notte si producono emissioni sonore di 72 db. Non vi è tuttavia nessun altro dettaglio al riguardo nella perizia fonica, e non si comprende quindi a fronte di questo dato come si possa ritenere il rispetto dei valori OIF. Del resto, la perizia fonica da atto di non aver effettuato nessun esame riguardo al rumore legato al traffico indotto dal progetto (perizia fonica, pag. 6), e di conseguenza l'esame non può essere ritenuto completo.

Inoltre, la perizia fonica contiene elementi in contrasto con quanto indicato negli altri documenti allegati alla domanda di costruzione, segnatamente rispetto allo Rapporto di impatto ambientale. Ad esempio, nella perizia fonica, per valutare il carico fonico dovuto alle operazioni di carico e scarico viene indicato che tali operazioni vengono eseguite "*soprattutto con camion di piccola taglia e in parte mediante veicoli leggeri*" (perizia fonica, pag. 25). Tuttavia, come indicato nel Rapporto di impatto ambientale, l'intervento edilizio prospettato è anche volto a poter utilizzare in futuro dei camion più grandi rispetto a quelli attuali; nella perizia fonica questo aspetto non sembra essere trattato, ma anzi sembra che la valutazione è stata effettuata secondo le movimentazioni previste nel Rapporto di impatto ambientale (e quindi con camion di maggiore capacità), ma non si comprende se il carico fonico è stato valutato secondo l'utilizzo in futuro di mezzi più grandi.

Inoltre, per determinate attività, non sono state fatte delle misurazioni in loco, bensì la perizia utilizza valori di emissione basandosi su misurazioni precedenti (e risalenti a oltre 6 anni fa!), apparentemente nemmeno effettuate ai mapp. 1180 e 1183 RFD Castel San Pietro. Ciò non è

proponibile, considerato che sono proprio le attività di carico e scarico delle sostanze a comportare importanti disagi fonici per gli opposenti.

Infine, la perizia fonica evidenzia tutta una serie di provvedimenti che l'istante deve adottare rispetto agli impianti già esistenti; tuttavia, nulla è indicato al riguardo in sede di domanda di costruzione, segnatamente quando l'istante intende mettere in atto tali provvedimenti. In assenza di indicazioni precise al riguardo, anche per questo motivo la licenza edilizia non deve essere rilasciata.

8) Mancanza della documentazione ex art. 14 RALE

Secondo l'art. 14 RALE, i progetti per posa di serbatoi di liquidi nocivi devono indicare diverse questioni specifiche, calcoli statici dell'opera di protezione degli impianti, ecc.

In concreto, alla domanda di costruzione non sono stati allegati tutti i documenti richiesti dall'art. 14 RALE; di conseguenza, la licenza edilizia non deve essere rilasciata.

9) Necessità di respingere la domanda di costruzione secondo la clausola generale di polizia.

9.1) Di principio, l'amministrazione deve, secondo il principio della legalità, rispettare e applicare le normative in vigore, ad esempio proprio i piani regolatori e le rispettive NAPR. Tuttavia, non sempre le leggi e normative vengono aggiornate come dovrebbero, rispettivamente rispecchiano e sono ancora giustificate da una mutata realtà dei fatti. In questi casi, quando è messa a rischio segnatamente la sicurezza della popolazione, l'amministrazione può derogare a una normativa in vigore facendo uso della clausola generale di polizia (P. Moor, Droit Administratif, vol. I, pag. 337). L'autorità amministrativa su questa base può legiferare tramite ordinanza, oppure immediatamente tramite una decisione, nel rispetto del principio della proporzionalità (P. Moor, Droit Administratif, vol. I, pag. 338).

9.2) In concreto la situazione deve essere valutata anche secondo la clausola generale di polizia; a parere degli opposenti in concreto si necessita un intervento deciso dell'autorità esecutiva comunale, affinché una situazione che già comporta pericoli seriamente sottovalutati, non venga ulteriormente aggravata. Vero che l'attuale piano regolatore permette nella zona l'insediamento di attività di produzione di beni, relativi magazzini e depositi, senza particolari restrizioni inerenti eventuali attività rischiose per ambiente o per la popolazione. Tuttavia, tralasciando il semplice adeguamento del piano regolatore alla nuova Lst (e eventuali varianti puntuali e modifiche di poco conto), il piano regolatore di Gorla risale agli anni 90'. Analizzando ora la situazione di fatto, troviamo una zona artigianale a stretto contatto (ca. 50 metri) con zone edificabili (oltretutto una parte protetta quale nucleo), zone di protezione della natura, e zone agricole. All'interno di tale zona artigianale (a soli 30 metri dallo stabile produttivo dell'istante, se si prendono come riferimento i rispettivi edifici!), come già anticipato, si trova

pure la My School Ticino di Medacta, che comprende asilo nido, scuola dell'infanzia e scuola elementare.

- 9.3) Ora, pensare che a confine con un asilo nido è sita una raffineria di metalli preziosi fa letteralmente venire i brividi. Si tratta di una situazione unica nel suo genere, e un motivo, ben inteso, ci sarà. Non serve elencare i rischi correlati con una attività come quella in discussione, in parte pure almeno citati nel rapporto di impatto ambientale. Ancora in tempi recenti (4 mesi fa!), presso l'istante si è verificata una perdita di acqua ossigenata e acido cloridico; ma ciò che lascia veramente perplessi è che durante tale situazione di emergenza tutti i dipendenti dell'istante sono stati evacuati, e posti in attesa all'imbocco di via alle Zocche (evidentemente, perché vi era un certo pericolo), mentre né le abitazioni limitrofe, e neppure la My School Ticino sono state informate o evacuate. E non è il primo incidente che si verifica presso l'istante (fuoriuscita di fumo nel settembre 2011, con trasporto di dipendenti all'ospedale); per non parlare di altri incidenti che si sono verificati in altre fonderie di metalli preziosi del distretto, come l'esplosione avvenuta a Mendrisio nel 2007.

Gli impianti per la lavorazione di metalli preziosi, anche se all'avanguardia e tecnologicamente avanzati, utilizzano numerose sostanze chimiche estremamente pericolose e processi che, nel caso di anche un semplice malfunzionamento, possono portare a conseguenze tragiche. E tali rischi si possono verificare anche nelle semplici procedure di carico e scarico delle sostanze (come è successo ancora in tempi recenti nella vicina penisola Italiana, anche se in un deposito di carburante). È agghiacciante pensare che, a meno di 30 metri da un asilo nido (!) che accoglie bambini dai 3 mesi, vengano svolte attività di una simile pericolosità.

- 9.4) A fronte di quanto sopra, è evidente che l'attuale pianificazione di Gorla non ha più ragione d'essere; non è possibile permettere l'insediamento di attività pericolose di tale natura, a confine con la zona residenziale, e nelle vicinanze di un asilo nido, asilo e scuola elementare. Occorre limitare quindi l'insediamento alle attività artigianali e produttive che non comportano rischi per la popolazione e le altre attività del comparto, si ripete ancora una volta, tra cui una scuola. Il tutto anche riguardo alle linee di comunicazione che servono la zona artigianale in discussione, di cui già si è detto al pto. 6.
- 9.5) Alla luce di quanto sopra, anche nella denegata ipotesi che il progetto in discussione possa essere ritenuto conforme sia dal profilo pianificatorio che ambientale, s'impone che l'esecutivo comunale intervenga applicando la clausola di polizia, al fine di tutelare la salute della popolazione residente nelle limitrofe zone edificabili, e la salute di tutti i bambini che frequentano la My School Ticino. Come già esposto, la raffinazione di metalli preziosi comporta un rischio di incidenti. Quindi non si può permettere, a fronte della situazione di fatto attuale nel comparto Gorla, l'ampliamento dell'attività dell'istante. Anche per questo motivo, la licenza edilizia non deve essere rilasciata.

- 10) Conclusioni

Come sopra esposto, il progetto in pubblicazione non rispetta numerose normative legali, segnatamente quelle riguardo alla protezione dell'ambiente e della popolazione. Si ribadisce inoltre la necessità di un deciso intervento dell'esecutivo comunale, in quanto non è possibile permettere l'ampliamento di attività produttive che comportano rischi per la salute come quello in discussione, a poche decine di metri dove bambini, sin dai primi mesi di vita (!), vengono accolti nella My School Ticino.

\* \* \*

### **PQM,**

richiamati in diritto gli art. 1 ss. LPamm, gli art. 1 ss. LE, gli art. 1 ss. LPamb, nonché ogni altra norma al caso applicabile, ed in particolare quelle citate ai singoli considerandi, riservato ogni più ampio sviluppo delle tesi in fatto ed in diritto in corso di procedura, si chiede

### **a giudicare:**

1. La presente opposizione è accolta.  
  
§. Di conseguenza, è negata la licenza edilizia alla domanda di costruzione ordinaria presentata da MKS PAMP SA, Alle Zocche 1, 6874 Castel San Pietro, relativa all'ampliamento stabile esistente con la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione produttiva ai mapp. 1183 e 1180 RFD Castel San Pietro (sez. 3).
  
2. Protestate tasse, spese e ripetibili.

Con ossequio.

p. Avv. Luca Pestelacci

(Avv. Silvio Pestelacci)

Si produce:

- DOC. A:
- DOC. B:
- DOC. C:
- DOC. D:
- DOC. E:
- DOC. F:
- DOC. G:
- DOC. H:
- DOC. I:
- DOC. L:
- DOC. M:
- DOC. N:
- DOC. O:
- DOC. P:
- DOC. Q:
- DOC. R:
- DOC. S:
- DOC. T:
- DOC. U:
- DOC. V: