

della Commissione della Legislazione

sul messaggio 13 marzo 1955 concernente l'approvazione di una aggiunta all'art. 35 bis del regolamento edilizio del Comune di Castagnola

(del 15 aprile 1955)

La Commissione della Legislazione ha esaminato attentamente il problema sollevato dal Comune di Castagnola e relativo alla costruzione di cosiddette "case-torri" ed è giunta alla conclusione di consigliare l'approvazione del nuovo art. 35 bis del regolamento edilizio del Comune di Castagnola.

Il problema sollevato dal Comune di Castagnola oltrepassa i normali limiti di una semplice aggiunta o variazione di una disposizione del regolamento edilizio di un determinato Comune, ma investe la questione dell'opportunità o meno, anche per l'avvenire, della costruzione di case-torri nel nostro Cantone, e ci spinge a rivedere i disposti fin qui vigenti per l'altezza massima dei fabbricati, altezze che i Comuni potranno prescrivere "in relazione all'area fabbricabile ed alle costruzioni circostanti" (art.10 cpv. 2 Legge edilizia cantonale del 15 gennaio 1940).

Sulla necessità ed opportunità di codeste costruzioni si è già espressa favorevolmente anche la Commissione della protezione delle bellezze naturali, la quale ha detto in particolare che la costruzione di case-torri non può essere esclusa a priori e che anzi "qualche costruzione di eccezionale altezza può conciliarsi col complesso urbano e col paesaggio in modo migliore che certi caseggiati di mole ingombrante ed opprimente, sebbene d'altezza naturale". Il Comune di Castagnola ha sottoposto questo complesso problema al parere del noto arch. Meili di Zurigo, il quale a sua volta è giunto alla conclusione di permettere la costruzione di case-torri su aree prescritte (nella zona cosiddetta Campo Marzio Nord, del piano di Cassarate) ed appropriate dal punto di vista urbanistico, soprattutto se nella concessione di licenze di costruzione per case-torri si terrà conto del valore monumentale ed estetico della costruzione, così da ottenere una benefica distensione e piacevole varietà fra edifici alti e costruzioni basse ed allungate.

L' arch. Meili cita al riguardo l' esempio delle antiche città, specialmente in Italia, che dovevano la loro meravigliosa euritmia alle alte torri che si inserivano armonicamente nelle parti basse ed estese delle città (Bologna, San Gimignano, Verona, ecc.).

Le case-torri permettono inoltre un miglior sfruttamento del terreno rispetto al coefficiente di utilizzazione, dato che esse avranno attorno un vasto terreno libero disponibile, calcolato in base al probabile concentramento di popolazioni e di veicoli, terreno che dovrà essere adibito a piazze, a giardini e zone verdi.

Alla Commissione della Legislazione è sembrato fuor di dubbio che il Comune di Castagnola ha tenuto in debito conto tutte le conseguenze delle case-torri, soprattutto il concentramento di popolazione e di veicoli che si produrrà nei dintorni e sulla visibilità, e ha preso le necessarie misure prescrivendo la superficie edificabile, il terreno libero attorno alle costruzioni, le distanze dei fondi altrui, l' utilizzazione delle aree libere; servitù tutte che saranno iscritte a Registro fondiario e che potranno essere subordinate alla presentazione delle dovute garanzie. Osservato pure come vi siano ragioni di ordine generale che consigliano lo studio e quindi l' introduzione di norme valide per tutto il Cantone, la Commissione della Legislazione ritiene di dover rivolgere l' invito al Consiglio di Stato di voler esaminare la questione al fine di sottoporre in un prossimo avvenire a codesto Gran Consiglio una regolamentazione atta a risolvere sul piano legislativo cantonale il problema, nuovo, che in quest' ambito oggi si pone.

È infine da rilevare che nel caso che ne occupa sorgono interferenze tra il campo del diritto pubblico e quello del diritto privato, segnatamente in relazione alle norme previste alla lit. f) del nuovo art. 35 bis di cui si propone la ratifica. Tali norme incidono infatti su disposizioni di diritto privato che sono rette in particolare dalla legge cantonale di applicazione e complemento del Codice civile svizzero. Pur ammettendo che nella fattispecie nessuna lesione deriva

al diritto dei terzi -i quali si vedono, al contrario, avvantaggiati dal fatto delle maggiori distanze- la Commissione reputa opportuno richiamare anche su questo punto l' attenzione dell' Esecutivo affinché i testi legislativi fondamentali siano convenientemente riveduti e adattati alle nuove concezioni e alle nuove situazioni che nel campo dell' edilizia e dell' urbanistica vanno insorgendo.

Fatte queste premesse, vi invitiamo a voler accordare la vostra ratifica, ai sensi dell' art. 23 della citata legge, alla aggiunta di cui sopra all' art. 35 bis del regolamento edilizio del Comune di Castagnola.

per la Commissione della Legislazione :

G. Probst, relatore  
P. Barchi  
P. Bernasconi  
E. Censi , con riserva  
A. Lafranchi  
G. Nessi  
W. Riva  
A. Stefani  
T. Tettamanti  
D. Visani  
S. Zorzi