

**MESSAGGIO**

**del Consiglio di Stato al Gran Consiglio,**

**concernente alcuni ricorsi contro il Piano regolatore parziale**

**del Comune di Magliaso**

**(del 7 luglio 1953)**

**Onorevoli Signori Presidente e Consiglieri,**

Il Comune di Magliaso ha voluto conservare alla comunità uno dei più bei punti del lago di Lugano, uno dei pochi nei quali è visibile ancora l'originale carattere agreste delle nostre regioni lacuali. Trattasi di una striscia di terreno a sud della frazione di Castellaccio in parte coperta da alberi, larga da 7 a 10 metri; essa è sita per una lunghezza di ca. 300 metri sulla riva del lago, in prossimità del fiume Magliasina, e presenta una grande larghezza di panorama, e per la prossimità del lago un'attrattiva tutta particolare, come è dato trovare nel nostro Cantone solo in determinate zone del delta della Maggia, purtroppo quasi tutte oggi di proprietà privata e inaccessibili al pubblico.

Allo scopo dunque di assicurare la protezione di questa zona, il Comune di Magliaso ha fatto allestire un progetto di piano regolatore parziale e intende a mezzo dello stesso trasformare la zona medesima in un parco pubblico, pur conservandone il suo particolare carattere. Il piano ha ricevuto l'adesione della Commissione delle bellezze naturali ed è stato approvato dal Consiglio di Stato (ris. n. 3719 in data 21 agosto 1952).

Due degli interessati, e precisamente i signori eredi Molina in Magliaso (rappr. dall'avv. Ferruccio Pelli, Lugano) e Max Schmidheiny in Heerbrugg (rappr. dall'avv. Bixio Bossi, Lugano), hanno presentato ricorso a codesto Gran Consiglio. Come è stato messo bene in luce dal rapporto peritale che riporteremo più sotto, steso dal signor arch. Ginevro De Marchi, già membro della Commissione consultiva per un piano regolatore generale di Lugano e dintorni e presidente dell'Ufficio cantonale di stima, i ricorrenti non hanno addotto ragione alcuna contro la pubblica utilità dell'opera, ma si servono del nome di pubblica utilità per difendere interessi puramente privati.

È necessario ora richiamare che in sede di approvazione di piano regolatore, oggetto dell'esame dell'Autorità è esclusivamente la pubblica utilità del piano, le questioni patrimoniali che possono sorgere per la menomazione dei diritti dei privati vengono decise in altra sede e precisamente in sede di determinazione delle indennità, materia che costituisce oggetto del giudizio dei periti (art. 61 e 27 segg. legge espropriazioni).

È innegabile che nel caso in esame la pubblica utilità esiste. La particolare bellezza del luogo — di cui è facile convincersene recandovisi e di cui testimonia anche il rapporto della Commissione cantonale per la protezione delle bellezze naturali, addotto nella querelata risoluzione — è motivo sufficiente perché il luogo stesso sia destinato al pubblico e non possa a piacimento essere usato o deturpato dai privati. Il patrimonio di un popolo non consiste solo in beni materiali. Del resto anche la libertà, sommo tra i beni civili, non si esaurisce nella tutela di interessi materiali o patrimoniali, ma è piuttosto un modo e una concezione generale di vita. Ora l'atteggiamento dell'uomo verso la natura costituisce una esplicitazione della sua civiltà: in esso si dimostra, fra altro, il rispetto per la terra degli avi, che è troppo nobile per poter tutta costituire oggetto di commercio e di speculazioni. In segno di rispetto per questa verità è giusto che luoghi di particolare bellezza vengano sottratti alle disposizioni del privato. Già siamo giunti in parecchi punti del lago di Lugano ad una

situazione per cui grandi e ricchissimi proprietari posseggono dei vasti terreni nelle posizioni più belle ed è solo al loro amore e al loro rispetto per questi luoghi che è affidata la conservazione degli stessi. Ma così non deve essere: non è alla casuale esistenza di un proprietario rispettoso che va affidata la protezione di zone di un interesse generale, bensì a disposizioni legali protettive e alla comunità medesima.

Insufficiente sarebbe allo scopo voluto, gravare i terreni in questione con una servitù di non costruire: è la conservazione e la miglioria del parco naturale esistente che è in prima linea necessaria. Una servitù di non costruire essendo semplicemente negativa non servirebbe a questo scopo e non permetterebbe inoltre di aprire al pubblico i terreni in questione; la proprietà privata preclude infatti ogni accesso ai terreni che ne formano oggetto.

A miglior chiarificazione, riportiamo il parere del signor arch. G. De Marchi:

«Dall'esame dei due ricorsi presentati al Gran Consiglio, risulta che nel complesso le motivazioni addotte non sono affatto convincenti dal punto di vista della realtà; esse non hanno altro scopo che quello di voler dimostrare *artatamente* — contestando la pubblica utilità del piano regolatore parziale di Magliaso — il grave danno che si arreca ai loro interessi privati, trascurando invece gli evidenti vantaggi a favore della collettività, che derivano dalla protezione della zona pittoresca ancora libera a sud di Castellaccio.

Circa i ricorsi osserviamo in particolare:

#### RICORSO EREDI MOLINA (avv. F. Pelli)

Per ottenere lo sgravio del mappale n. 351 dalla servitù di piano regolatore i ricorrenti chiedono, in via principale, che sia revocato il PR in esame; in via subordinata chiedono che la proprietà venga liberata dal divieto di costruzione. La particella n. 351 si trova ubicata in posizione isolata tra la riva del lago e il retrostante sentiero, essa confina con la particella n. 350 di proprietà del Comune di Magliaso, e forma la testata principale del tratto di riva che deve essere salvaguardato nell'interesse pubblico.

Nel ricorso si asserisce che la particella n. 351 appartenerebbe all'aggregato dei fondi che costituiscono il nucleo della frazione di Castellaccio, motivo per cui la proprietà dovrebbe essere esclusa dalla zona del piano regolatore; ma tale asserito non corrisponde in nessun modo alla reale situazione di fatto e non può quindi essere tenuto in considerazione.

In fine si pretende arrivare con degli argomenti artificiosi, a liberare la particella n. 351 dal divieto di costruzione e ciò è comprensibile dal fatto che su detta particella esiste un compromesso di compra-vendita.

Si vuole, nel caso concreto, ottenere lo stralcio della prevista servitù di piano regolatore su detta particella e ciò per raggiungere uno scopo, che è quello di poter vendere il terreno in questione a scopo edilizio, ossia per farne una speculazione.

Ma, come detto, il mappale in questione appartiene alla zona protetta, la quale deve essere senz'altro mantenuta come indicata nel piano regolatore in atti.

Il ricorso non può quindi essere accolto.

#### RICORSO M. SCHMIDHEINY (avv. B. Bossi)

La particella n. 324 si trova sull'altra testata del tratto di riva lacuale, che costituisce oggetto del piano regolatore parziale in esame, e la striscia gravata di servitù, che è parte del mappale suddetto, è compresa tra le sinuosità della riva del lago e la retrostante stradetta-sentiero. La larghezza della striscia verde protetta non può essere delimitata metricamente con una larghezza co-

stante; essa varia a seconda dell'andamento delle sinuosità della riva del lago e della configurazione planimetrica della retrostante stradetta-sentiero. Tuttavia a titolo indicativo risulta dal rilievo eseguito sul progetto disegnato in scala 1 : 1000, che la larghezza massima della striscia protetta è di circa 20 metri e quella minima di circa 7 metri, ossia si può calcolare su una larghezza media complessiva di 10 metri.

Affinchè possa essere raggiunto lo scopo che il piano regolatore parziale si prefigge, è necessario mantenere la striscia protetta; la striscia cioè compresa tra le sinuosità della riva del lago e le tortuosità della retrostante stradetta sentiero.

A titolo abbondanziale facciamo osservare che le motivazioni addotte nel ricorso dell'avv. Bossi sono assai generiche e non hanno altro scopo che quello di voler dimostrare artatamente l'inutilità di detto piano regolatore parziale, il quale — secondo il parere del ricorrente — danneggerebbe notevolmente gli interessi dei privati, senza alcun vantaggio a favore della collettività, data l'ubicazione eccentrica della zona che si vuole proteggere dal punto di vista paesaggista.

Egli afferma che si potrebbe raggiungere lo stesso scopo applicando semplicemente una servitù di non costruire su una striscia limitata di terreno lungo il lago, senza che detta striscia di terreno venga tolta ai loro legittimi proprietari. Ma tale proposta è insufficiente a raggiungere il fine che il piano regolatore parziale si propone. Per questi motivi i due ricorsi in questione devono essere respinti. Un attento esame degli atti dell'incarto non potrà che dar risalto all'oggettività della nostra proposta di rejezione dei ricorsi in questione, a null'altro tendente che ad una giustificata tutela degli interessi della comunità ».

Per questi motivi ci permettiamo pregarvi di voler respingere i ricorsi dei signori eredi Molina Schmidheiny confermando così il piano regolatore parziale di Magliaso.

Vogliate gradire, onorevoli signori Presidente e Consiglieri, l'espressione del migliore ossequio.

Per il Consiglio di Stato,

Il Presidente :

*Celio*

Il Cons. Segr. di Stato :

*Canevascini*

---

