

MESSAGGIO

del Consiglio di Stato al Gran Consiglio,
concernente i ricorsi dei sigg. Huber-Soom Rodolfo e Rosa, Castagnola,
e di Talamona Angelina ved. Macchi e Carmen Macchi, Lugano,
contro la dichiarazione della pubblica utilità
per l'espropriazione dei mappali n. 116 e 143 in Castagnola

(del 9 novembre 1962)

Onorevoli signori Presidente e Consiglieri,

Trasmettiamo i ricorsi dei signori Huber - Soom Rodolfo e Rosa, Castagnola, e di Talamona Angelina ved. Macchi e Carmen Macchi, Lugano, concernenti la espropriazione dei mappali 116 e 143 in Castagnola, e ci permettiamo osservare quanto segue :

1. I terreni da espropriare sono siti in riva al lago e sono destinati a scopi pubblici e precisamente alla formazione di un piazzale in uno dei punti panoramici più belli della zona, alla costituzione di un approdo per natanti e di un'area per il posteggio di autoveicoli. Questa destinazione è sufficiente a conferire all'opera il carattere di pubblica utilità previsto dalla legge quale estremo per l'espropriazione, tanto più che i terreni da espropriare sono siti in un Comune turistico, conosciuto anche oltre i confini della Confederazione. In base ad un rapporto tecnico del perito del Dipartimento giustizia, sig. ing. Bernardo De Bernardis, il Consiglio di Stato ha quindi riconosciuto la pubblica utilità dell'opera (ris. 492 del 26 gennaio 1962).
2. Con i ricorsi in esame si adducono, per contestare la pubblica utilità, in prima linea motivi di carattere giuridico che in sostanza sono già stati discussi nella querelata risoluzione (pag. 2). Si contesta la facoltà del Comune di procedere alla espropriazione, in sostanza perchè vi osterebbero convenzioni concluse in passato. In particolare i ricorrenti Huber-Soom oppongono una convenzione del 1. luglio 1957 — di validità discussa — che avrebbe fissato i limiti entro i quali si sarebbe potuto procedere alla trasformazione dello stabile costruito sul mappale 116 che ora si vuole espropriare. Anche le ricorrenti Talamona e Macchi adducono una convenzione : nel 1955 il Comune si sarebbe obbligato a permettere loro la costruzione di case a due piani sul mappale 143 che pure è oggetto della presente procedura di espropriazione. Nella querelata risoluzione era stato spiegato che nessuna convenzione stipulata tra un Comune e un privato può reggere di fronte alla necessità di una espropriazione per pubblica utilità. Alla giurisprudenza ivi citata aggiungiamo ancora quanto leggesi in Imboden, Schweizerische Verwaltungsrechtssprechung, Ergänzungsband :

« ... Lo Stato non può assumere nei confronti del cittadino nessun obbligo circa l'esercizio del diritto di espropriazione; è priva di efficacia la promessa che determinati terreni in avvenire non verranno espropriati » (n. 58 a, III). Evidentemente questa massima vale anche per il Comune, poichè nelle sue incombenze cade l'attuazione di opere pubbliche, la cui esecuzione, eventualmente, non è possibile se non attraverso una procedura espropriativa. Ora nè lo Stato, nè il Comune non possono rinunciare a questi loro fondamentali doveri e diritti costituzionali. Per questo motivo torna anche del tutto inutile la discussione circa la validità della convenzione Castagnola / Huber-Soom :

la decisione nell'uno o nell'altro senso è priva di valore pregiudiziale ai fini della concessione della pubblica utilità; la questione potrà, semmai, venir sollevata in sede di determinazione dell'indennizzo. Del resto è noto che non solo la proprietà ma anche ogni diritto può esser fatto oggetto di espropriazione (cfr. l'esplicita formulazione all'art. 1 L. Espr. che contrappone «fondi» a «altri diritti»): Qui anche gli eventuali diritti degli espropriandi in base a convenzione possono esser espropriati.

3. Fatte queste osservazioni di principio vogliamo soffermarci brevemente sui seguenti punti :

a) *Ricorso Huber - Soom :*

Il principio della preminenza dell'espropriazione era da noi stato esposto con riferimento al caso più grave ed importante, alla convenzione cioè di non espropriare. I ricorrenti osservano ora che il Comune di Castagnola non si sarebbe impegnato nei loro confronti a non espropriare, ma che avrebbe fissato invece i limiti entro i quali la trasformazione dello stabile sul mappale 116 poteva essere eseguita. Ora è evidente che il nostro riferimento alla convenzione di non espropriare aveva carattere esemplificativo e che comprende tutti gli altri casi nei quali un privato desume da una qualsiasi convenzione un'eccezione contro un procedimento espropriativo. D'altronde è proprio dalla convenzione 1. luglio 1957 che i signori Huber - Soom deducono una obiezione alla espropriazione del loro mappale : vogliono, in sostanza, mantenere lo stabile ed eventualmente trasformarlo.

b) *Ricorso Talamona e Macchi :*

Si adduce che la convenzione del 1955 costituirebbe parte integrante del Piano regolatore parziale A del Comune di Castagnola. Se ciò anche fosse — il fatto è contestato dal Municipio (cfr. annesse osservazioni del 19 aprile 1962) — dalla inclusione di un terreno in un piano regolatore comunale, non è lecito dedurre che il terreno medesimo non possa essere fatto oggetto di una ulteriore procedura espropriativa che gli conferisca una destinazione diversa. Basta ricordare che il piano regolatore è un piano di massima di opere future, valido per un periodo di 15 anni, la cui attuazione in concreto non è però ancora decisa; esso ha carattere generale e normativo. L'espropriazione ha invece per oggetto l'attuazione di un'opera determinata, che dev'esser iniziata e compiuta entro termini fissati dal Consiglio di Stato; il mancato ossequio dei medesimi ha per conseguenza la decadenza della pubblica utilità (art. 8 e 9 L. Espr.). La natura e lo scopo delle due procedure sono diversi, motivo per cui l'espropriazione, che ha carattere più attuale ed urgente, può sempre esser promossa, anche se così dovesse esser modificato quanto previsto in un piano regolatore. Vale poi anche qui la massima che eventuali diritti del privato, che potessero sussistere in base a un piano regolatore, possono pur sempre esser fatti oggetto di espropriazione.

4. Circa la questione di natura tecnica, facciamo riferimento al seguente rapporto dell'Ufficio pianificazione del Dipartimento delle pubbliche costruzioni : «Dagli atti presi in esame risulta che la riva a lago situata in territorio del Comune di Castagnola misura circa ml. 3280,— dei quali la maggior parte non è accessibile al pubblico perchè di proprietà privata.

Il Comune intende salvaguardare questo patrimonio inestimabile offerto dalla natura, accaparrandosi quei terreni confinanti con il lago e che si prestano per essere destinati a scopi pubblici non escludendo le necessità turistiche e la formazione di pubblici approdi.

A questo scopo sono già stati iniziati i lavori per la sistemazione dei tratti di riva compresi tra gli Alberghi « Seegarten » e « du Midi au Lac » e la proprietà ex-giardino, con un fronte complessivo a lago di ml. 315.

La sistemazione della zona della Lanchetta e proprietà adiacenti, il cui progetto venne pubblicato dal 22 aprile al 21 maggio 1961 affinché l'opera venisse dichiarata di pubblica utilità, è quella di maggior importanza che il Comune intende realizzare oltre alla sistemazione della « riva bianca » situata all'imbocco del sentiero per Gandria.

La sistemazione della zona Lanchetta interessa 140 ml. di riva che dal cantiere della Navigazione raggiunge l'Albergo Seegarten con l'annessa Villa Rosa. Si prevede di costruire un muro di sostegno per eliminare il dislivello tra il piano stradale e il pelo dell'acqua, con la parziale realizzazione di una rampa di accesso al lago.

Nell'ampio piazzale che si otterrà verranno formate aiuole fiorite, zone d'ombra con piante ornamentali, posti di riposo lungo la riva in corrispondenza dei punti più panoramici, un approdo per natanti a remi e l'area per il posteggio di 36 autoveicoli.

Il preventivo della spesa ammonta a Fr. 1.060.000,— dei quali Fr. 615.000,— per le espropriazioni e Fr. 445.000,— per le opere di sistemazione.

Osserviamo circa i ricorsi :

1. *Rodolfo e Rosa Huber - Soom* (rappr. dall'avv. G. Papa, Lugano)

Contestano la pubblica utilità per l'espropriazione riguardante la loro proprietà, particella n. 116 in Cassarate di Castagnola e domandano :

a) *in via principale :*

è dato atto che la convenzione 1. luglio 1957 fra il Comune di Castagnola e i coniugi Huber - Soom venne validamente approvata dal Consiglio comunale di Castagnola nella sua seduta del 2 giugno 1958 e che essa è vincolante per il Comune;

b) subordinatamente il ricorso è accolto e la domanda di pubblica utilità chiesta dal Comune di Castagnola relativamente alla proprietà particella n. 116 del Comune di Castagnola è respinta con l'annullamento dell'impugnata decisione.

Si osserva :

La convenzione 1. luglio 1957, stipulata fra i coniugi Huber - Soom e il Comune di Castagnola fissava i limiti costruttivi per la particella n. 116 e la cessione di parte della stessa a favore del Comune.

Sulle questioni giuridiche inerenti a questa convenzione si è discusso in altra parte di questo messaggio.

Per quanto ci riguarda constatiamo che sulla particella n. 116 non è ancora stato edificato il previsto stabile e che i mq. 130 di terreno non sono ancora stati ceduti al Comune.

La procedura riguardante l'espropriazione totale del mappale n. 116 è da ritenere giustificata.

Circa l'opinione espressa dai ricorrenti in merito alla sistemazione del piazzale « Lanchetta » osserviamo quanto segue :

Abbiamo già fatto rilevare che il progetto prevede la sistemazione di un fronte verso lago di ml. 140 di lunghezza dei quali ml. 45 interessano il mappale n. 116. La mancata espropriazione di questa parcella non permetterebbe di risolvere in modo razionale la sistemazione che l'Autorità comunale intende realizzare.

L'espropriazione della particella n. 116 è quindi più che giustificata ed indispensabile per una sistemazione confacente della piazza « Lanchetta ».

La mancata espropriazione dello stabile situato sulla particella n. 142 non pregiudica la razionalità e l'estetica della progettata sistemazione il cui scopo è quello di aprire al pubblico una vasta area direttamente al lago, ed inoltre risolve diversi problemi di pubblica utilità.

La distanza fra il nuovo ciglio verso il lago e questo stabile corrisponde alla larghezza media della particella da espropriare n. 116 che è di ml. 22.

Riteniamo che nessuna relazione esista fra il permesso accordato dal Municipio per la costruzione della Casa Torre, situata a monte della strada cantonale, con la procedura di espropriazione in corso per la particella n. 116 la quale confina con il lago.

In merito all'osservazione fatta circa la convenzione stipulata fra i Comuni ed i signori Schnyder proprietari dell'Albergo Villa Castagnola è opportuno far rilevare alcuni elementi inclusi nel messaggio approvato dal Consiglio comunale del 5 dicembre 1960.

A favore dei signori Schnyder era previsto il versamento dell'importo globale di Fr. 220.000,— per :

- a) la cessione di mq. 295 di proprietà Schnyder;
- b) la rinuncia al diritto d'uso di cui i sign. Schnyder godevano su mq. 285 di terreno già di proprietà dello Stato ed ora passato al Comune;
- c) la concessione, a favore del Comune, di un diritto di superficie su mq. 86 ca. di terreno di proprietà Schnyder;
- d) l'impegno assunto dai signori Schnyder di eseguire a loro spese alcune opere che interessano il Comune per la sistemazione generale della riva. Ai sign. Schnyder è stata data la facoltà di costruire uno stabilimento di bagni con relativo padiglione per uso degli ospiti dell'albergo, parte del quale ad uso pubblico e precisamente gabinetti pubblici, chiosco, pensilina ecc.

Il terreno che interessa questa convenzione è l'unico che l'albergo Villa Castagnola poteva disporre al lago.

La proprietà Huber - Soom oltre alla particella n. 116, oggetto di espropriazione, ha un fronte a lago di ml. 79.

A titolo informativo rendiamo noto che i piani relativi a questa sistemazione sono stati pubblicati e contro l'opera non è stato inoltrato nessun ricorso.

Per le considerazioni menzionate proponiamo la reiezione del ricorso presentato dai signori Huber - Soom avverso all'espropriazione della particella n. 116 ex-van Aken.

2. *Talamona Angelina ved. Macchi e Carmen Macchi, Lugano* (rapp. dall'avv. Demetrio Balestra, Lugano)

A conclusione del ricorso le proprietarie della particella n. 143 chiedono che la domanda di pubblica utilità nel Comune di Castagnola venga respinta e che la convenzione 4 giugno 1955 stipulata fra il Comune ed i coniugi Macchi - Talamona sia vincolante per il Comune.

Con le citate convenzioni del 4 giugno 1955 divenute operanti il 5 settembre 1955 in seguito alla ratifica da parte del Consiglio comunale in base alle quali i signori Macchi - Talamona cedevano gratuitamente parte del loro terreno al Comune, si impegnavano a demolire il Ristorante Lanchetta accettando quale indennità l'importo di Fr. 12.500,— e si dichiaravano consenzienti di

gravare con una servitù di P.R. la parte prospiciente al lago ed ottenevano dal Comune la concessione di costruire sull'area rimanente, case a due piani. Ai signori Macchi è stata rilasciata una licenza di costruzione il 12 novembre 1958 per la costruzione di un immobile costituito da un piano terreno ed un primo piano e nonostante le proroghe annuali successivamente accordate dal Municipio i proprietari non hanno mai dato inizio a nessuna opera.

Il messaggio municipale precisa inoltre che la convenzione non può prevalere sul P.R. parziale «A» per il fatto che essa rappresenta una eccezione ai concetti del P.R. parziale stesso che prevede dal lido alla Lanchetta una zona turistica sportiva colpita da servitù di espropriazione.

Se i posteggi non sono in questa zona necessari, come asseriscono i ricorrenti, si può benissimo trasformare questi sedimi in tappeto verde.

Purtroppo però, in seguito al continuo aumento della motorizzazione ed all'intensificazione del turismo, è evidente che in una zona come Castagnola, queste aree sono senz'altro indispensabili.

In merito all'affermazione in base alla quale si ritiene che il progetto studiato per la razionale sistemazione di un tratto di riva della lunghezza di ml. 140 sia intempestivo per il fatto che il Comune di Lugano ha pubblicato un "concorso di idee" per la sistemazione urbanistica delle rive del Golfo di Lugano, è da rilevare la dichiarazione fatta dall'Autorità di Castagnola in base alla quale si è riservata completa libertà d'azione per il fatto che già esistevano progetti ed accordi particolari inerenti alla sistemazione delle rive che interessano il suo territorio.

In merito ai rilievi fatti sotto cifra 8 - 9 - 10 :

- a) mancata espropriazione della particella n. 142;
- b) parallelo fra il permesso accordato dal Municipio per la costruzione della casa Torre e la procedura in corso per la espropriazione delle particelle n. 116 (Huber - Soom) e n. 143 (Macchi), valgono le stesse osservazioni fatte in evasione del ricorso presentato dai coniugi Huber - Soom.

Per i motivi esposti proponiamo la rielezione del ricorso presentato dalle signore Macchi proprietarie della particella n. 143 ».

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

Per il Consiglio di Stato,

Il Presidente :
Cioccarei

Il Cons. Segr. di Stato :
Lafranchi

