Naufragi

Villa favoritissima

Non c'è pace nel confronto fra pubblico e privato a Lugano: torna a galla anche l'annosa questione della passeggiata a lago di Castagnola

16 giugno 2022 – Benedetto Antonini

Alla fine del mese di maggio si è concluso il periodo di esposizione della variante di piano regolatore (PR) proposta dal Municipio di Lugano per modificare le disposizioni pianificatorie vigenti concernenti l'importante proprietà denominata Villa Favorita nel comparto di Castagnola. Numerose sono state le reazioni negative, tanto che il capo dicastero Filippo Lombardi, si è immediatamente dichiarato disponibile a modificare quegli atti.

Tutti conoscono l'importanza di questi luoghi che si affacciano sul golfo, sia dal profilo storico, sia da quello architettonico e paesaggistico, non fosse altro perché, per molti anni, fu la residenza del barone Von Thyssen, il quale in accordo con il Cantone e con la Città permise al pubblico la visita della straordinaria collezione di quadri che egli riunì per ricostituire quella che era stata la collezione di suo padre ricomprando i pezzi distribuiti ai vari co-eredi, e poi arricchendola con ben mirati acquisti personali.
Tutti ricordano anche la polemica che seguì il triste epilogo di questa generosa presenza artistica e culturale di Lugano, quando tutta la collezione fu trasferita a Madrid.

Deceduto il Barone, per parecchi anni Villa Favorita è rimasta in vendita e, finalmente, otto anni fa ha trovato un acquirente (la famiglia Invernizzi), al quale, però, i vincoli di PR, esistenti sulla proprietà fin dagli anni '80 del secolo scorso, non piacciono per nulla. Ragione per cui il Municipio di Lugano ha deciso di farsi parte diligente per modificarli secondo il benvolere del sopraggiunto nuovo cittadino.

Questo modo di fare, che per di più anticipa il lavoro tanto declamato del piano direttore comunale, non è prassi. Anzi, il Municipio, di regola, deve pianificare mettendo l'interesse generale, ossia quello della stragrande maggioranza dei suoi cittadini davanti a quello di un singolo privato, sia pur esso facoltoso e rinomato.

Ma il peggio è che anche il Cantone, e più precisamente il Dipartimento del Territorio a firma Claudio Zali, ha preavvisato favorevolmente il progetto di PR tagliato su misura per i nuovi proprietari.

I nuovi disposti di PR, infatti, sono in grave contrasto con i principi materiali della Legge federale sulla pianificazione del territorio (Art. 3 LPT) e più precisamente con l'obbligo di rendere libere e percorribili le rive dei laghi e dei fiumi. La proposta di variante di PR, inoltre, concede possibilità edificatorie che non tengono conto, o per lo più, lo fanno in modo del tutto insufficiente, dei valori culturali del complesso edilizio e delle sue adiacenze e questo in grave contrasto con i disposti

dell'ISOS, l'Inventario Federale degli Insediamenti da proteggere, che, per nostra fortuna, di questo comparto della città si è occupato in modo attento e preciso.
Dobbiamo ricordare che è perlomeno dal 2016 che dovrebbe essere pacifico per tutti che l'ISOS vincola le autorità cantonali e comunali con compiti territoriali. La Legge federale sulla protezione della natura del paesaggio obbliga i cantoni a recepire l'ISOS nel Piano direttore (Cfr. Scheda di coordinamento P10) e mediante questo, obbliga i comuni a riprendere nei loro PR, cosa avvenuta solo in rari casi.

Hanno l'aria di gargarismi, pertanto, le parole dei municipali di Lugano quando affermano pubblicamente di aver esaminato il PR del centro città giungendo alla conclusione che esso già rispetta in larga misura l'ISOS stesso. Visto però il gran numero di opposizioni che le decisioni di questo medesimo Municipio obbliga a presentare, si ha la dimostrazione che, per Lugano, l'ISOS è un atto insignificante.

Per tornare al gesto quasi servile dell'esecutivo comunale, dobbiamo formulare una duplice ipotesi: quando il nuovo proprietario era sul punto di acquisire questi fondi, delle due l'una, o il suo notaio gli ha nascosto le condizioni di PR e quindi non avrebbe agito correttamente, oppure il medesimo notaio ha presentato tutte le condizioni di edificabilità e di fruibilità previste dall'atto pianificatorio e quindi l'acquirente ha firmato l'atto in piena consapevolezza.
C'è da supporre che l'ipotesi buona sia la seconda e che, quindi, l'acquirente abbia fatto valere tutte queste restrizioni nei confronti del venditore, per ottenere un prezzo notevolmente più favorevole. Manifestamente, egli aveva una riserva mentale, quella di presentarsi poi al politico, forte di tutte le sue qualità carismatiche e patrimoniali, per convincerlo del fatto che lui non poteva sopportare tali e tanti vincoli e, si suppone, minacciando pretese espropriative gigantesche nel caso che quei vincoli non fossero stati tolti o, perlomeno, modificati secondo i suoi comodi.

Questa seconda ipotesi così come descritta non sembra lontana dalla realtà, poiché la si legge in filigrana nei piani e nelle norme che il municipio ha posto in consultazione.

Esperti mi confermano che ci si potrebbe trovare in una situazione di minacce di esportazione materiale (ovvero l'indennizzo dovuto al proprietario per le gravi limitazioni del suo diritto di disporre di un bene, di solito tutta o una parte importante del diritto di edificare, ma anche gravi disturbi come immissioni ambientali o altro senza che ne perda la "nuda" proprietà).

Si tratta di minacce che possono essere proferite, ma chi amministra la cosa pubblica dovrebbe anche sapere o informarsi e quindi prendere coscienza che tali minacce sono prive di significato, poiché i vincoli di PR sono stati posti suo tempo da un Municipio più lungimirante molti anni or sono, un periodo sufficientemente lungo da far decadere il diritto di presentare una richiesta di risarcimento.

Per concludere, dobbiamo pure considerare il fatto che in tempi molto recenti il Consiglio Comunale di Lugano ha votato all'unanimità una mozione che chiedeva, per l'appunto, che venisse realizzato il congiungimento via riva lago tra la proprietà Di Villa Favorita e il sentiero di Gandria. Tale mozione è totalmente disattesa dal Municipio il quale, probabilmente, per costringere il proprio legislativo a fare un passo indietro, si fa forte politicamente accampando le minacce del proprietario in materia di espropriazione materiale.

Un agire come questo da parte del Municipio di Lugano ci fa temere che le tante belle idee scritte nel piano direttore comunale (PDC) presentato negli scorsi mesi restino nel cassetto delle belle parole, perché quando si tratterà di tradurle in piani e norme concrete, più che all'interesse generale si guarderà a quello dei soliti privati di peso.