

④ 12.11.92

Lodevole  
Municipio di Lugano  
LUGANO.

---

Onorevoli Signori,  
Sindaco e Municipalità,

valendomi delle facoltà concesse dall'art. 38 del Regolamento del Consiglio comunale mi permetto di presentare a questo lod.Municipio la seguente

interrogazione.

Sul settimanale "Il Mattino della domenica" del 11.10.1992 è stata pubblicata una lettera, firmata L.D., che metteva in dubbio l'operato del Municipio di Lugano e della Commissione speciale del Consiglio comunale sul caso "Palmer SA".

Siccome il signor L.D. mi chiamava direttamente in causa, come Presidente della Commissione speciale che ha esaminato il nuovo PR di Castagnola e Brè, ho risposto al signor L.D. con una mia presa di posizione che è stata pubblicata sul "Mattino della domenica" del 25.10.1992.

Nell'edizione di domenica 8.11.1992 appare (sullo stesso settimanale) una "lettera firmata" in cui si ribadiscono le denunce contenute nella lettera siglata LD del 11.10.92. Siccome l'autore dello scritto mi ringrazia per avergli dato l'occasione di rispondere devo concludere che la nuova presa di posizione è ancora opera del signor L.D. Personalmente non ritengo di dover più rispondere al signor L.D. ma ritengo doveroso interrogare questo lod.Municipio circa i problemi sollevati per le seguenti ragioni:

1) Come presidente della Commissione speciale che ha esaminato il nuovo PR di Castagnola e Brè non ho nulla da aggiungere né da modificare alla mia presa di posizione pubblicata dal "Mattino della domenica" il 25.10.1992. Allego copia della mia presa di posizione corredata dalla risposta del Consiglio di Stato all'interrogazione dell'on. Pedrozzi del 26 maggio 1992. (in cui si constata che il Consiglio di Stato non muove nessun appunto all'Autorità comunale luganese)

2) I problemi sollevati dal signor L.D. sono di competenza del Municipio e non della Commissione del Consiglio comunale. Ritengo doveroso conoscere l'opinione del Municipio.

3) Il Consiglio comunale di Lugano, dopo le votazioni dello scorso mese di aprile, è stato notevolmente rinnovato. Ritengo giusto che tutti i colleghi siano informati della vertenza sollevata sulla stampa dal signor L.D.

4) Non intendo continuare una polemica con una persona che non si firma per esteso. I problemi sollevati dal signor L.D. in uno Stato di diritto come il nostro, si risolvono attraverso le vie legali. In particolare, contro il contenuto dei piani (che sono pubblicati dal Municipio e non dalla Commissione del Consiglio Comunale) è possibile ricorrere al Consiglio di Stato secondo l'art. 35 della Legge cantonale di applicazione della LFPT. Se un cittadino, oltre al ricorso, intende rivolgersi all'opinione pubblica attraverso la stampa ha il dovere di firmarsi per esteso. L'opinione pubblica deve sapere se il

problema viene sollevato da un cittadino preoccupato dall'interesse generale o da un privato proprietario confinante preoccupato di difendere i propri interessi (legittimi, per carità).

In questo caso la necessità di conoscere l'autore delle denunce assume particolare importanza a causa dei conflitti tra proprietari privati che hanno fatto scorrere fiumi di inchiostro, da vent'anni a questa parte, attorno alla vicenda della Palmer SA. L'opinione pubblica, alla quale ci si rivolge, ha il diritto di sapere se, dietro la sigla L.D., si nasconde un proprietario confinante o, invece, un cittadino preoccupato del bene collettivo.

Considerate le premesse citate chiedo a questo Iod. Municipio di rispondere alle seguenti domande:

a) Qual'è la posizione del Municipio rispetto alle denunce sollevate dal signor L.D. nei suoi scritti apparsi sul "Mattino della domenica" del 11.10.1992 e del 8.11.1992 ?

In particolare:

b) Il signor L.D. cita il mio intervento in CC in cui ho letto una lettera che il Municipio ha inviato alla signora Goldstein il 24.2.92 e di cui avevo avuto copia dal Municipio medesimo (lettera allegata).

Chiedo al Municipio di confermare il contenuto della sua lettera alla signora Goldstein del 24.2.92 contestata dal signor L.D.

c) La strada contestata dal signor L.D. passa sul sedime del Parco degli ulivi contrariamente ai desideri espressi dalla Commissione speciale del CC ?

d) Risultano violate le clausole testamentarie della donazione Chiattonne ?

e) Conferma il Municipio l'esattezza della mia risposta (per quanto si riferisce ai lavori del CC) pubblicata dal "Mattino della domenica" il 25.10.1992 ed in particolare l'esistenza di documenti come la sentenza del Tribunale federale del 2.7.86, il rapporto della Commissione speciale del 14.1.92 firmato da tutti i Commissari (solo l'on. Olgiati con una riserva che non si riferiva al caso Palmer SA), la presa di posizione del Dipartimento Ambiente del 6.6.89, la presa di posizione del Consiglio di Stato del 26.5.92 ?

f) Il signor L.D. afferma che il signor Jakob Mengler, cittadino germanico, ha acquistato in "maniera del tutto illegale" il pacchetto azionario ed il sedime.  
Il Municipio è a conoscenza della problematica ?

g) Il Municipio di Lugano (vedi documento allegato) ha messo a disposizione della Commissione speciale l'elenco di tutte le domande di costruzione che sono state presentate per conto della Palmer SA dal 1960 in poi. E' giusto che i colleghi del CC conoscano questo elenco che dimostra l'iter molto complesso del problema ed il susseguirsi dei progettisti.

Dopo la decisione del CC, del 24.2.92, (se il Consiglio di Stato approverà il piano) dovrebbe essere possibile salvaguardare la parte bassa del sedime (paesaggisticamente più importante) grazie ad un forte arretramento.

Nella parte alta del terreno si dovrebbe poter costruire con gli indici della zona R2a.

(due piani)

Dica il Municipio qual'era la volumetria e le altezze dei progetti presentati prima del PR del 1977.(progetti degli arch.Chiesa, Dell'Antonia e Huber). Rispetto a quegli anni c'è stato un contenimento delle volumetrie ?

Giancarlo Re

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Giancarlo Re', written in a cursive style.

Lugano, 9 novembre 1992.

NB: chiedo al Municipio di distribuirle a tutti i colleghi del CC anche gli allegati.

CITTÀ DI



LUGANO

MUNICIPIO

Lugano, 24 febbraio 1992  
 CrE/ArB/bef  
 [REDACTED]

Gentile Signora  
 Hilda Maria Goldstein  
 Riva Caccia 1 E

6900 LUGANO

Concerne : Parco degli Ulivi

---

Gentile Signora Goldstein,

con riferimento al suo scritto del 2.2. u.s. ci preghiamo informarla e tranquillarla in merito all'utilizzo dei fondi denominati "Parco degli Ulivi" a Castagnola.

Il Municipio ha sempre espresso la volontà di ossequiare gli accordi contenuti nell'atto di donazione.

Contrariamente a quanto apparso su alcuni quotidiani, i sedimi non saranno minimamente toccati da interventi di edificazione o per opere stradali di accesso alla zona e quindi il Parco degli Ulivi rimarrà intatto.

Infatti a Piano Regolatore l'accesso alla zona avviene tramite una strada a monte del fondo Palmer che dovrà, secondo i suggerimenti della speciale Commissione che ha esaminato il PR, essere costruita a spese dei privati.

Speriamo che con questa precisa risposta abbiamo dissolto le sue preoccupazioni; il parco rimarrà tale nell'interesse della collettività, così come voluto al momento della donazione al comune dalla sua generosa famiglia.

Prendiamo l'occasione, Gentile Signora Goldstein, per porgerle i nostri più distinti saluti.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

arch. dipl. ETH G. Giudici

A. Zoppi lic. oec. HSG

Copia p.c.:

. Direzione Dicastero Costruzioni

## I Risposte al signor L.D.

Sul settimanale "IL Mattino della domenica" del 11.10.1992 è stata pubblicata una lettera, firmata L.D., che mette in dubbio l'operato del Municipio di Lugano e della Commissione speciale del Consiglio comunale sul "caso Palmer SA".

Siccome il signor L.D. mi chiama direttamente in causa, come Presidente della Commissione speciale che ha esaminato il nuovo PR di Castagnola e Brè, ritengo opportuno rispondere come segue:

1) Il nuovo PR di Castagnola e Brè è stato esaminato da una Commissione speciale del CC di Lugano composta come segue: Giancarlo Re, presidente, Davide Enderlin, Alberto Tibiletti, Monica Carcano, Fabio Bernasconi, Rocco Olgiati e Diego Lissi (PLRT), Roberto Pastorelli, Alfredo Mariotta e Angelo Paparelli (PPD), Lauro Degiorgi (PST) e Giovanni Buzzi (PSU).

Il rapporto finale della Commissione, del 14.1.1992, porta la firma di tutti i Commissari. Solo l'on. Olgiati ha firmato con riserva ma la stessa non si riferiva al problema della Palmer SA e della zona di S. Anna.

A proposito di questa zona il rapporto della Commissione afferma quanto segue:

a) Zona s. Anna a Castagnola.

---

La Commissione, dopo aver esaminato sul posto il problema, aderisce alla proposta del Municipio. Si tratta, in pratica, di permettere l'edificazione del sedime nella sua parte alta. (che viene collocata nella zona R2a) La parte bassa, paesaggisticamente più importante, viene salvaguardata con l'imposizione di un importante vincolo di arretramento. Dopo la sentenza del Tribunale federale, del 2 luglio 1986, con il presente compromesso si salvaguarda l'interesse generale senza pregiudicare le possibilità del privato. Nello stesso tempo si evita una costosa espropriazione.

La Commissione aderisce alla proposta municipale (accettata anche dal Dipartimento ambiente) alla condizione che la strada di accesso al sedime venga costruita a spese dei proprietari privati. L'accesso al terreno non dovrà infatti avvenire attraverso il percorso che si snoda sul vigneto comunale ma attraverso una strada che dovrà essere costruita dai proprietari privati.

Il Consiglio comunale di Lugano, nella seduta del 24.2.1992 ha accolto le proposte della Commissione speciale a larga maggioranza.

2)La scelta del Municipio, fatta propria dalla Commissione speciale, è la conseguenza di una sentenza del Tribunale federale, del 2.7.1986 che, accogliendo il ricorso dei proprietari, lasciava alla città di Lugano la scelta tra due possibilità. O l'espropriazione del terreno o il decreto di edificabilità.

Si noti che il terreno della Palmer SA ha una superficie di 11.457 mq. Quanto sarebbe costata un'espropriazione ? Sicuramente diversi milioni di franchi.

La Commissione speciale, esattamente come il Municipio, ha ritenuto che, nella situazione economica attuale, e in quella zona, l'interesse generale fosse meglio garantito permettendo l'edificabilità della parte alta (con i vincoli della zona R2a) e imponendo un vasto arretramento nella parte bassa del terreno.(che viene così salvaguardata).

Si noti che questa proposta era stata preavvisata favorevolmente dal Dipartimento dell'ambiente.

Il 6 giugno 1989 il Dipartimento dell'Ambiente, nel corso dell'esame preliminare del PR di Castagnola e Brè, così si esprimeva:

A dipendenza della Sentenza del TF, il Municipio ha istituito una zona di tipo R2a con prescrizioni speciali sulla proprietà Palmer SA in località "S. Anna". La proposta del Municipio è condivisa dal nostro Dipartimento. Si avverte che trattandosi ora di territorio non edificabile, un preavviso cantonale favorevole sulla domanda di costruzione potrà essere rilasciato solo a procedura di pubblicazione del PR ultimata.

La proposta di esproprio, formulata in CC, ha raccolto solo 4 voti contro 36..

3) Il Signor L.D. afferma che il Parco degli Ulivi verrebbe toccato dalla strada di accesso al sedime della Palmer SA. Ricordo al signor L.D. che la pubblicazione dei piani è compito del Municipio e non della Commissione del CC.

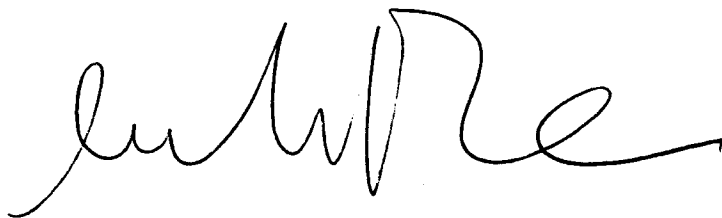
Contro i contenuti dei piani è possibile ricorrere al Consiglio di Stato secondo l'art.35 della Legge cantonale di applicazione della LFPT.

. I problemi sollevati dal signor L.D. , in uno Stato di diritto come il nostro, si risolvono attraverso le vie legali e non con le polemiche sulla stampa. Tutti i cittadini di Lugano hanno diritto di ricorrere. Se, dietro la sigla L.D., si nasconde un proprietario confinante ,la legittimazione al ricorso è ancora maggiore.

4) Il signor L.D. accenna da ultimo alla mia appartenenza al Consiglio direttivo dell'ASPAN. Posso assicurare il signor L.D. che il Consiglio direttivo dell'ASPAN, nella seduta del 10 giugno 1992, si è occupato del problema della zona S.Anna di Castagnola. Dopo aver preso atto della documentazione ha deciso che non potevano essere mosse obiezioni all'operato delle autorità luganesi. Se il signor L.D. lo desidera sono pronto ad inviargli copia dei documenti citati in questa mia risposta..

5) Ricordo per concludere che il Consiglio di Stato ha risposto, lo scorso 26 maggio 1992, ad un'interrogazione dell'on. Pedrozzi sul tema della zona S.Anna. Allego copia della risposta che è stata anche pubblicata sulla stampa.

Giancarlo Re



Lugano, 14.10.92

# IL CONSIGLIO DI STATO

DELLA REPUBBLICA E CANTONE DEL TICINO

No. 4183 mm 180

Onorevole signor Consigliere  
Raffaele Pedrozzi

6714 Semione

Bellinzona, 26 maggio 1992  
22.92

Onorevole signor Consigliere,

sui quesiti da lei sollevati concernenti il territorio della località S. Anna a Castagnola comune di Lugano, questo Consiglio fornisce le seguenti delucidazioni.

1. Con decisione del 28 luglio 1975, il Consiglio comunale di Lugano, nell'ambito della procedura di adozione del Piano regolatore (PR) originale di Castagnola - Brè, decideva che la zona di Sant'Anna fosse definita zona residua e non zona edificabile.

Precedentemente questa zona, i cui fondi erano e sono di proprietà della Palmer SA, era stata ritenuta edificabile da parte dell'ex Municipio di Castagnola.

2. Il Consiglio di Stato prima e il Gran Consiglio in seguito, hanno respinto i ricorsi presentati dalla Palmer SA contro il PR di Lugano Sezione Castagnola Brè e hanno confermato il regime di zona residua per il territorio di Sant'Anna.

3. Con ricorso di diritto pubblico la Palmer SA si è rivolta al Tribunale federale, il quale con decisione del 2 luglio 1986 ha concluso con l'accoglimento del ricorso argomentando in particolare a pag. 10 che

..."Se si perseguono i fini enunciati dal Comune non è possibile decretare una zona di riserva, ma occorre stabilire una zona verde. Se al contrario la tutela del paesaggio tollera delle costruzioni, sia pure limitate come il Municipio di Lugano ammette nelle osservazioni al ricorso di diritto pubblico, dev'essere esaminato il problema di una parziale destinazione all'edilizia, magari nella forma del piano particolareggiato secondo l'art. 16 cpv. 4 LE.  
Sulla base di queste considerazioni bisogna riconoscere che l'attribuzione dei terreni alla zona residua non è giustificato da un interesse pubblico sufficiente, siccome non è sorretta da pertinenti riflessioni di ordine pianificatorio..."

A dipendenza di questa sentenza il Municipio di Lugano ha approntato nell'ambito della revisione del PR della Sezione Castagnola Brè, una proposta che permette una parziale edificazione nella parte alta del fondo della Palmer SA. La citata revisione del PR adottata dal Consiglio comunale il 24 febbraio 1992 sarà pubblicata nei prossimi mesi, in conformità degli art. 34 e segg. LALPT.

4. Per quanto attiene al Piano Direttore, la zona di Sant'Anna non risulta protetta. La relativa area ricalca i limiti della zona residua e della zona forestale indicati nel piano regolatore in vigore.
5. Considerando quanto esposto, la salvaguardia della zona S. Anna potrebbe essere attuata unicamente acquisendo mediante espropriazione materiale o formale la proprietà da parte dell'Ente pubblico. Questa proposta non è però stata adottata dal Comune di Lugano che ha deciso una soluzione di compromesso concentrando l'edificazione ragionevolmente possibile nella parte superiore del fondo, mantenendo libera la parte inferiore.

Il Dipartimento, tramite la Sezione forestale, ha predisposto la procedura per l'accertamento formale della zona forestale, inoltre a suo tempo, nell'ambito dell'esame preliminare ha sottoposto il progetto di PR ai diversi servizi dell'amministrazione tra cui la CBN la quale in data 29 agosto 1988 ha formulato le sue osservazioni sulle proposte pianificatorie, osservazioni che non concernono il territorio di S. Anna. Sulla soluzione adottata la CBN non ha sollevato obiezioni.

Nell'ambito dell'adozione del nuovo PR da parte del Comune, è stato deciso il mantenimento dell'accesso alla zona in discussione così come il tracciato vincolato nel piano originale, quindi l'accesso previsto non interessa il parco comunale.

Il Consiglio di Stato ritiene di aver così illustrato in modo completo la situazione pianificatoria della zona Sant'Anna.


Voglia gradire, onorevole signor Consigliere, l'espressione della nostra massima stima.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente:

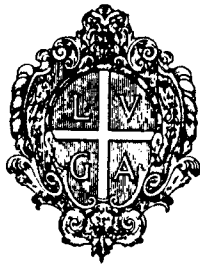
  
D. Marty

p.o. Il Cancelliere:

  
A. Crivelli

28.8?

CITTÀ DI LUGANO



MUNICIPIO

Lugano, 26 giugno 1991  
BiJ/MoA/bos  
centro inf. 240.01

ris. mun. 20.6.1991

Egregio Signor  
ing. Giancarlo Rè  
via Campagna 7

6900 L u g a n o

Concerne: particella no. 717 sez. Castagnola, strada di Gandria di proprietà Palmer SA; richiesta informazioni su approvazioni concesse

Egregio Ingegnere,

il Municipio, nella seduta del 20.6.1991, ha preso atto della sua richiesta del 25 maggio riguardante la particella citata in epigrafe.

Le trasmettiamo pertanto una cronistoria degli avvenimenti succedutisi in riguardo alla proprietà Palmer SA.

Le facciamo notare che gli atti possono essere eventualmente consultati presso gli Uffici del Dicastero Costruzioni.

Con stima.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

arch. dipl. ETH G. Giudici

A. Zoppi lic. oec. HSG

Allegata:  
cronistoria citata

C.p.c.:  
- Direzione Dicastero Costruzioni

**CRONISTORIA PROPRIETA' PALMER SA - MAPPALE 717 A CASTAGNOLA**

---

- 27.12.1960 Approvazione progetto arch. C. Chiesa nella zona boschiva riservata l'approvazione dei rifugi.
- 21.01.1963 Concessione rinnovo licenza per la durata di 2 anni.
- 20.01.1965 Secondo rinnovo ancora per 2 anni, licenza del 27.12.1960.
- 19.01.1967 Il Municipio soprassedè ad un ulteriore rinnovo causa l'allestimento del nuovo piano forestale.
- 13.10.1970 Approvazione del piano di lottizzazione.
- 15.12.1970 La CBNP suggerisce di modificare il progetto di lottizzazione.
- 08.06.1971 Il Municipio preavvisa favorevolmente la dom. preliminare dell'arch. Dall'Antonia riservate alcune condizioni.
- 24.06.1971 Lettera CBNP che accoglie l'istanza a determinate condizioni.
- 01.07.1971 La Commissione invita a presentare un nuovo progetto.
- 06.07.1971 Seconda dom. preliminare approvata e inviata alla CBNP.  
Non vi sono state decisioni ufficiali in merito.
- 01.09.1971 Lettera del Mun. alla CBNP con il preavviso favorevole alla nuova dom. preventiva dell'arch. Dell'Antonia.
- 30.09.1971 Lettera CBNP che invita il progettista ad inoltrare una variante tenendo conto dei punti 1, 2, 3 della stessa.
- 11.10.1971 Copia lettera scritta dal prog. alla Commissione in cui pone alcune domande circa i limiti per l'impostazione del problema.

**LA PALMER SA AFFIDA L'INCARICO DELLA PROGETTAZIONE ALL'ARCH. HUBER.**

- 07.12.1971 Progetto preliminare arch. Huber che viene approvato unitamente al tracciato definitivo della via S. Anna.
- 10.12.1971 Lettera del Mun. alla CBNP con il preavviso favorevole e i grafici.
- 04.02.1972 La CBNP comunica l'eccessiva occupazione del fondo e la richiesta della soppressione del corpo centrale delle parti superiori.
- 15.02.1972 Il Municipio di Castagnola scrive al Dip. PPCC e alla CBNP la sua perplessità nell'agire e delle nuove richieste avanzate della Commissione.
- 28.03.1972 Variante (senza corpo centrale superiore) approvata e inviata al Dip. PPCC dal Municipio di Castagnola.
- 31.03.1972 La CBNP invita a sottoporre una variante con eliminazione di due piani blocco 5 e un piano blocco 4.
- 14.04.1972 Il Dip. PPCC comunica che il progetto è in linea di massima approvato.
- 18.04.1972 Il Municipio di Castagnola prende atto dell'avvenuta approvazione dipartimentale.

**SEGUE UNO SCAMBIO DI CORRISPONDENZA E LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI NEL 1974.**

- 07.03.1975 Sopralluogo della Commissione Costruzioni la quale conclude proponendo al Municipio di accettare la domanda di costruzione alle condizioni di ridurre l'Io e di conseguenza l'Is, che non sia superata la quota 351.50 e che sia eliminato otticamente il corpo orizzontale tra le unità A e B.
- 12.12.1975 Con la lettera odierna il Municipio rilascia la licenza preliminare in base ai piani PAR V 74 e PAR V 75, ma avverte che resta a disposizione l'art. 25 bis LE che imporrà di rifiutare ogni costruzione in contrasto con il nuovo PR.

Per quanto riguarda gli atti relativi alla cronistoria, essi potranno essere disponibili non appena ci saranno ritornati dalle sedi dei vari procedimenti che hanno interessato la proprietà.

Lugano, 14 giugno 1991  
VaM/bos