

MUNICIPIO

Lugano, 31 marzo 2006/al
centro inf.: 260.0 / 101.0

ris. mun.: 22/03/2006

Posta A

Onorevoli Signora e Signori
. Alessandra Giezendanner
. Giordano Macchi
. Roberto Badaracco
rispettivi indirizzi

Oggetto: interrogazione no. 107 "Salviamo Villa Wesphal"

Onorevole Signora Giezendanner,
Onorevoli Signori Macchi e Badaracco,

diamo seguito alla Vostra interrogazione no. 107 dello scorso 2 marzo dal titolo "Salviamo Villa Wesphal".

Nel caso concreto della Villa Wesphal, intende il Municipio adoperarsi, qualunque sia lo stato della procedura di richiesta di costruzione attuale, per proteggere la stessa?

Innanzitutto occorre precisare come l'edificio oggetto dell'interrogazione, ubicato sul mappale n. 815 RFD di Lugano-Castagnola, sia denominato "Villa Ramona" e non "Villa Wesphal" come inizialmente supposto.

Villa Wesphal, teatro degli incontri dei servizi segreti americani in Ticino, è stata purtroppo già demolita all'inizio degli anni novanta per far posto ad una nuova costruzione oggi ubicata in via Pico 34.

Villa Ramona è stata realizzata nel 1931 dall'architetto Bruno Tomamichel, che aveva realizzato anche Villa Wesphal e altre abitazioni nel quartiere, tra le quali citiamo quella esistente in via Pico 20 ancora mantenuta in ottime condizioni.

Sul mappale n. 815 RFD di Castagnola il Municipio, in data 6/15 aprile 2005, ha rilasciato una licenza edilizia per la realizzazione di uno stabile abitativo formato da due gradoni articolati sulla verticale. Secondo il Piano regolatore l'area su cui sorge Villa Ramona è inserita nella zona R5, mentre il terreno a monte della medesima è attribuito alla zona R3a. Il progetto si estende su entrambe le zone.

Le opposizioni a suo tempo inoltrate da alcuni confinanti sono state respinte e la licenza edilizia è regolarmente cresciuta in giudicato. V'è da osservare che nell'ambito della pubblicazione nessun opponente e nessun cittadino ha sollevato la tematica della necessità di tutelare l'edificio oggetto della presente interrogazione.

Al momento del rilascio della licenza edilizia il nostro Dicastero del territorio, considerata anche l'assenza per la sezione di Castagnola di uno studio di base sugli edifici degni di tutela simile a quello elaborato negli anni '80 dagli architetti Busolini, Campi, Fumagalli e Rossi, non si era ancora organizzato per la sistematica segnalazione al Municipio degli stabili potenzialmente interessati da un'ipotesi di salvaguardia.

Successivamente, in data 22/28 giugno 2005, è stata rilasciata un'ulteriore licenza edilizia relativa ad una variante riduttiva del progetto originario, in quanto nell'ambito del rilascio della precedente licenza il Municipio aveva esplicitamente chiesto la riduzione dell'altezza del gradone superiore che, così come progettato, non si inseriva in modo opportuno nel pendio che caratterizza il comparto in questione (zona R3a).

Nell'ambito dell'esame di quest'ultima variante il Dicastero, considerato l'affinamento delle procedure interne volte alla verifica delle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici soggetti a demolizione, ha segnalato al Municipio la presenza di uno stabile interessante dal profilo architettonico. Tuttavia, tenuto conto della licenza edilizia già rilasciata e delle precarie condizioni di manutenzione dello stabile, non è stato possibile rivedere la decisione a suo tempo presa.

Entrambe le soluzioni prevedono quindi la demolizione dell'esistente Villa Ramona.

A titolo abbondanziale si aggiunge che il mappale in oggetto era già stato interessato dal rilascio di una licenza edilizia nel maggio del 1991. Tale licenza edilizia, è stata rinnovata dal Municipio in 3 occasioni ed è rimasta valida fino al novembre del 1997 (fino al novembre 1999 se si considera la possibilità di rinnovarla ulteriormente entro un termine di due anni dalla scadenza). Già a quel tempo era prevista la demolizione dello stabile esistente.

Ritenuto quanto sopra, segnatamente la crescita in giudicato della licenza edilizia, nonché l'imminente inizio dei lavori, non vi sono i presupposti per giustificare un intervento volto alla tutela della Villa.

Anche in caso negativo, di quali mezzi dispone il Municipio in questi casi e di quali intende avvalersi?

In questo caso, tenuto conto delle precisazioni espresse al punto precedente, il Municipio non dispone di alcuno strumento atto ad impedire l'interruzione della procedura edilizia per la quale è stata rilasciata l'autorizzazione a costruire.

Un'eventuale decisione di revoca della licenza edilizia non dispone di una sufficiente motivazione d'interesse pubblico. Recente giurisprudenza in materia ha chiarito che prevalgono i principi quali la buona fede, la sicurezza del diritto ed il diritto alla proprietà.

Sono quindi ipotizzabili solo degli accordi bonali con i proprietari della particella che, nella fattispecie, considerato l'imminente inizio dei lavori, non sono più ragionevolmente proponibili.

Lo stato attuale della Villa può ancora definirsi recuperabile?

Il Dicastero del territorio ha esperito un sopralluogo in collaborazione con il responsabile dell'Ufficio cantonale dei beni culturali, dal quale è emerso che lo stato di degrado dell'edificio è tale da rendere poco sensato qualsiasi tentativo di recupero (cfr. documentazione fotografica allegata).

Si tratta di una struttura che può essere definita "pericolante" e non vi sono le premesse per recuperare le caratteristiche originarie dell'abitazione.

L'unico elemento ancora parzialmente intatto, è il rivestimento della facciata principale che guarda verso valle. La conservazione di quest'unico elemento senza la parte originale del corpo retrostante perde di valore. Le decorazioni pittoriche non versano inoltre in buone condizioni e presentano stacchi ed ampie efflorescenze saline.

Le condizioni generali dell'edificio hanno indotto anche il responsabile dell'Ufficio dei beni culturali a concludere che la Villa non rappresenta più un oggetto che può essere considerato degno di tutela, nè a livello cantonale, nè a livello locale (cfr. lettera dell'Ufficio dei beni culturali del 20 marzo 2006 allegata).

Nel caso concreto della Villa Wesphal, intende il Municipio adoperarsi, qualunque sia lo stato della procedura di richiesta di costruzione attuale, per proteggere la stessa?

Considerato quanto espresso ai punti precedenti non sussistono i presupposti per avviare un contenzioso.

Può il Municipio, alla vista delle recenti sollecitazioni, confermare la tempistica dell'allestimento dell'Inventario e la scaletta dei passi pianificatori (quali e quando) che potranno rendere reale la protezione dei beni importanti nel nostro territorio?

Al momento il nostro Dicastero del territorio sta collaborando con l'Ufficio dei beni culturali nella raccolta dei dati e nella catalogazione del patrimonio monumentale del territorio della Città di Lugano tenendo in considerazione sia il patrimonio di antica fondazione, sia quello più recente, segnatamente quello relativo agli edifici costruiti dopo il 1850.

Al termine della catalogazione, prevista per il mese di maggio 2006, occorrerà chinarsi sulla selezione mirata degli oggetti più significanti, sul contenuto e la portata di (eventuali) vincoli e incentivi, e sulla valutazione delle conseguenze finanziarie che si prospettano nell'ottica di una loro salvaguardia a livello pianificatorio.

Questi studi permetteranno al Municipio di avviare una procedura pianificatoria volta all'aggiornamento del Piano regolatore con l'inserimento dei vincoli di protezione necessari alla tutela degli edifici prescelti.

È la Villa in oggetto parte dell'inventario in allestimento?

Come anticipato nella risposta alla domanda n. 3, a causa del suo stato di degrado, Villa Ramona non risulta annoverata nell'Inventario in allestimento.

Vogliate gradire, Onorevole Signora Giezendanner, Onorevoli Signori Macchi e Badaracco, l'espressione dei nostri migliori saluti.

PER IL MUNICIPIO

Il Sindaco:

Il Segretario:

Arch.dipl.ETH G. Giudici

A.Zoppi lic. oec. HSG

Allegati:

- . documentazione fotografica
- . lettera dell'Ufficio dei beni culturali del 20 marzo 2006

C.p.c.:

- . Consiglio Comunale
- . On.li Signore e Signori Municipali
- . Signor Segretario Comunale
- . Dicastero del Territorio