

Rapporto della Commissione della pianificazione del territorio sulla mozione n. 3185 degli On.li Angelo Paparelli, Maria Pia Foletti, Antonella Pan Fassora e Gian Maria Bianchetti concernente l'eliminazione del vincolo di mantenimento della facciata sud del Palace

---

Lugano, 13 settembre 2005

All'on.do  
Consiglio comunale  
Lugano

Onorevoli Signore e Signori,  
Presidente e Consiglieri,

con la mozione citata, presentata il 9 maggio 2005, i colleghi Angelo Paparelli, Maria Pia Foletti, Antonella Pan Fassora e Gian Maria Bianchetti chiedono quanto segue:

- 1) Che questo Consesso, pur non rinnegando la decisione recentemente presa all'unanimità, riveda rapidamente l'iter procedurale ed i tempi oggettivamente necessari per la realizzazione del nuovo Polo culturale cittadino. Progetto che, in questa specifica fase, ormai si sa, risulta "frenato" da obblighi e vincoli che condizionano ad oltranza i privati interessati all'operazione. Ci riferiamo ovviamente all'obbligo di mantenimento delle facciate, in particolare per quanto attiene alla facciata sud.
- 2) Che questo Consiglio comunale, una volta resosi conto dell'impossibilità di mantenere completamente la parte storica del "progetto Gianola" a causa dell'evidente ulteriore e irrimediabile degrado consumatosi negli ultimi cinque anni, in luogo di investire allo scopo (o far investire da terzi) 3,5 o 4 milioni di franchi, trovi il modo migliore di uscire dall'impasse magari concedendo la demolizione parziale del vetusto palazzo. In cambio si potrebbe concordare un'interessante cifra di risarcimento che gli operatori privati saranno chiamati a riconoscere al Comune, naturalmente solo se a loro, e solo a loro, compete l'obbligo di mantenimento delle facciate. Sarebbe un compromesso che accontenterebbe un po' tutti e in particolare i contribuenti luganesi.

La commissione della pianificazione del territorio ha esaminato la proposta ed ha sentito, il 30 agosto 2005, il primo firmatario della mozione On. Angelo Paparelli. La Commissione, pur comprendendo le ragioni dei colleghi, ritiene che la mozione debba essere respinta per le seguenti ragioni:

- 1) **Il voto popolare del 21.5.2000.**

Il 21 novembre 1999 venne presentata l'iniziativa popolare "Palace su, Palace giù" corredata da 3247 firme di cui 2990 ritenute valide. Essa chiedeva di eliminare i vincoli di Piano regolatore che impongono il mantenimento delle facciate dell'ex albergo Palace.

Dopo il voto del Consiglio comunale, che invitava la popolazione a respingere l'iniziativa, la consultazione popolare si svolse il 21 maggio 2000.

L'iniziativa popolare venne respinta con 3182 voti contrari rispetto a 2810 favorevoli. Si contarono anche 243 schede bianche e 450 nulle, quest'ultime dovute in gran parte ad elettori che, invece di esprimersi con un SI o un NO, scrivevano SU o GIU'. La partecipazione al voto toccò il 47,24%.

La Commissione della pianificazione del territorio ritiene che, a pochi anni di distanza da quel voto, non si possa ritornare sull'argomento riproponendo la rinuncia al vincolo di mantenimento della facciata sud. Il voto popolare deve essere rispettato nella sua integrità.

## **2) Il concorso e la vendita ai privati.**

In seguito al risultato della votazione popolare il Municipio diede avvio al concorso di progettazione nel mese di giugno 2000 pubblicando un bando che prevedeva il mantenimento delle facciate. Il concorso venne vinto dal progetto dell'arch. Ivano Gianola.

Si rese in seguito necessaria la pubblicazione di una variante di PR relativa alla parte retrostante del sedime che, in base al progetto vincente, deve essere occupata dal teatro e dal museo. Tale variante, concernente la parte pubblica del complesso, venne accolta dal nostro Consiglio comunale il 20 gennaio 2004.

Il 15 marzo 2004 il Consiglio comunale approvò la proposta municipale di vendita della parte abitativa del progetto, corrispondente al vecchio albergo.

Il Consiglio comunale votò il credito globale di 169 milioni di franchi nella seduta del 22 dicembre 2004.

L'asta pubblica si svolse il 15 dicembre 2004: la parte privata venne assegnata, per la somma di 20 milioni di franchi, ad un gruppo di imprenditori luganesi suscitando soddisfazione in città.

L'iscrizione a Registro fondiario avvenne il 14 febbraio 2005.

L'asta pubblica è stata battuta a condizioni precise che, secondo la nostra Commissione, non possono essere cambiate a pochi mesi di distanza.

Altri gruppi privati potrebbero ricorrere contro il cambiamento delle regole dell'asta sostenendo che, alle nuove condizioni, avrebbero potuto presentare un'offerta migliore.

Si aprirebbe, in tal caso, un contenzioso giuridico di difficile soluzione che potrebbe bloccare il cantiere per diverso tempo.

A tale proposito ricordiamo quanto afferma il capitolato di concorso inerente la procedura di vendita dell'ex albergo Palace e del terreno annesso. Questo documento, che è alla base della vendita ai privati, al punto 4.3 richiama l'attenzione sul vincolo di PR del mantenimento delle facciate monumentali (facciate est e sud).

Inoltre, al punto 4.5, afferma quanto segue:

“Si richiamano i vincoli di PR per quanto attiene al mantenimento delle facciate.

Inoltre il Municipio si è premurato di ottenere dagli ingegneri del Team Gianola le basi progettuali essenziali per assicurare il mantenimento ed il restauro delle facciate originali dello stabile, come voluto dalla cittadinanza con votazione del 21 maggio 2000. Il Municipio impone all'acquirente il totale rispetto della volontà popolare e la pone quale condizione di vendita e di edificazione: esige pertanto che gli studi relativi a questo specifico problema allestiti dall'acquirente siano tempestivamente confermati dagli ingegneri del Team Gianola, a spese dell'acquirente. Inoltre eventuali modifiche al progetto, con impatto sulle parti esterne delle edificazioni, sono di principio escluse. Resta riservata una diversa puntuale decisione secondo il libero apprezzamento del Municipio e previo preavviso dell'arch. Gianola.”

### **3) L'iter procedurale di una mozione in campo pianificatorio.**

Come più volte ricordato in passato l'accettazione di una mozione in campo pianificatorio, da parte del legislativo comunale, non comporta automaticamente l'entrata in vigore delle nuove disposizioni di PR.

Il 18 maggio 1993, in risposta ad una precisa domanda in merito, la Sezione degli Enti locali, dopo aver indicato la procedura prevista dalla LALPT per l'approvazione di una variante di PR, rispondeva nel modo seguente:

“Orbene, data questa situazione giuridica, non vi è chi non veda come l'approvazione da parte di un Legislativo comunale di una proposta contenuta in una mozione non possa comportare la modifica immediata ed automatica degli strumenti pianificatori da essa toccati, ciò significando il non ossequio della procedura elencata.

Infatti, indipendentemente dalla portata dei cambiamenti ventilati, attraverso un simile iter la popolazione non verrebbe informata preventivamente. Né verrebbe interpellato per un preavviso il Dipartimento. Non sarebbero neppure applicabili le procedure di approvazione e ricorsuale previste dalla LALPT. Il che non è pacificamente ammissibile.

In materia di pianificazione del territorio la LALPT è infatti l'ex specialis ed inderogabile rispetto al rimanente diritto cantonale e comunale. I suoi disposti non possono pertanto essere superati da istituti previsti da altre normative.

Di conseguenza, in quest'ambito, l'accettazione da parte del Legislativo dell'oggetto contenuto in una mozione non può essere intesa quale emendamento diretto degli strumenti pianificatori regolati dalla LALPT, bensì unicamente quale indicazione vincolante al Municipio affinché dia avvio all'iter di modifica previsto dai disposti di tale legge (art.32 e seguenti LALPT).

Riassumendo, una mozione in forma generica o elaborata, proponente una modifica di un PR o di un analogo strumento pianificatorio, non è di principio improponibile. L'accettazione dell'oggetto della stessa da parte del Legislativo va tuttavia esclusivamente intesa quale indicazione al Municipio perché promuova una modifica di detti strumenti nel senso indicato dai mozionanti.”

Ricordiamo che le varianti di PR devono essere approvate secondo la stessa procedura prevista per l'approvazione dell'intero PR ( a meno che si tratti di modifiche di poco conto, eventualità da escludere nel nostro caso).

La procedura prevede l'informazione del Municipio alla popolazione sugli studi intrapresi e sugli obiettivi che intende perseguire e la possibilità per i cittadini di introdurre osservazioni (art. 32 LALPT). Segue l'esame preliminare da parte del Dipartimento competente (art. 33 LALPT), l'informazione alla popolazione da parte del Municipio, la presentazione di un Messaggio municipale e la successiva adozione da parte del Legislativo comunale (art. 34 LALPT).

Il piano viene in seguito pubblicato e può essere oggetto di ricorso al Consiglio di Stato (art. 35 LALPT). In seconda istanza esso può essere impugnato presso il Tribunale amministrativo e, in ultima istanza, presso il Tribunale federale.

Tenuto conto dei tempi amministrativi necessari per rispettare l'iter procedurale elencato e tenuto conto degli inevitabili ricorsi che, in un caso complesso come quello sollevato dai mozionanti, l'eventuale accettazione, da parte del nostro Consiglio comunale, della mozione dei colleghi Paparelli, Foletti, Pan Fassora e Bianchetti potrebbe significare tener bloccato il cantiere per alcuni anni.

La Commissione della pianificazione ritiene che non si possa correre questo rischio.

#### **4) Il mantenimento dei vincoli sulle facciate.**

I mozionanti sostengono che il mantenimento della facciata sud “non abbia senso alcuno” perché il degrado intervenuto negli ultimi anni metterebbe a rischio la tenuta statica della facciata.

La nostra Commissione ritiene invece che, adottando i necessari provvedimenti tecnici, può essere rispettato il vincolo di mantenimento delle facciate.

I privati che si sono aggiudicati la proprietà hanno certamente valutato, nell'offerta che hanno presentato, le difficoltà costruttive che avrebbero dovuto affrontare. Il capitolato di concorso (vedi punto 3.5) non prevedeva l'obbligo del sopralluogo ma esso poteva essere richiesto e il Municipio avrebbe organizzato visite individuali in loco.

A pochi mesi di distanza dalla vendita della parte privata dell'edificio riteniamo che non si possano cambiare le condizioni di vendita senza suscitare reazioni che metterebbero in forse la realizzazione dell'intero polo culturale.

Il primo rapporto semestrale sullo stato di avanzamento dei lavori, del 30 giugno 2005, afferma che, dopo la conclusione della prova a futura memoria entro il mese di novembre 2005, potranno iniziare i lavori di sgombero dell'ex Palace, i lavori di consolidamento delle facciate esistenti e la messa in sicurezza di tutta l'area del cantiere.

Anche sulla base di tale documento, che attesta l'impegnativo lavoro preparatorio svolto finora, non sarebbe opportuno approvare la variante proposta dai colleghi Paparelli, Foletti, Pan Fassora e Bianchetti che comporterebbe ritardi di diversi anni sulla realizzazione del Polo culturale del Palace.

Al momento attuale si stanno realizzando le prove a futura memoria. Si tratta di

due procedure: una coinvolge contemporaneamente i privati ed il Comune e si riferisce agli edifici adiacenti al Palace (Chiesa degli Angioli, Central park, ecc). La seconda è promossa unicamente dai privati e interessa le parti di proprietà del Comune come il convento ed il chiostro. I lavori di demolizione delle strutture situate dietro le facciate potranno essere iniziati dopo la conclusione delle prove a futura memoria e dunque entro la fine dell'anno in corso.

#### **5) L'audizione del rappresentante dei mozionanti.**

Martedì 30 agosto 2005 la Commissione della pianificazione del territorio ha incontrato l'On. Angelo Paparelli in rappresentanza dei mozionanti.

Il collega ha sostenuto quanto segue:

a) La mozione è stata inoltrata per evitare che il Comune debba spendere denaro per il mantenimento della facciate.

Secondo la nostra Commissione quest'eventualità è da escludere. I privati che si sono assicurati l'acquisto dell'ex albergo sono responsabili della realizzazione sulla base del progetto dell'arch. Ivano Gianola che, rispettando le norme di PR e la votazione popolare, impone il mantenimento delle facciate. L'acquisto dell'ex albergo, da parte del gruppo privato, è avvenuto sulla base di condizioni di concorso precise che impongono il mantenimento delle facciate. I privati che hanno vinto l'asta (con i quali il mozionante assicura di non aver avuto contatti) sono persone attive da anni nel ramo dell'edilizia oltre che economicamente solide. Quali partner della città rappresentano la soluzione ideale. Essi hanno sicuramente valutato, presentando la loro offerta, tutte le incognite legate alla ristrutturazione dell'edificio. Ricordiamo che il capitolato di concorso prevedeva la possibilità di chiedere un sopralluogo.

b) Non si sa quale sia la durata di validità della votazione popolare, svoltasi nel 2000, di fronte ad un oggetto che, come le facciate, subisce un continuo degrado.

La nostra Commissione ritiene che una votazione popolare mantenga la sua validità fino a quando un'eventuale altra votazione popolare non ne modifichi il contenuto.

Secondo la nostra Commissione la decisione popolare del 2000 mantiene inalterata la sua validità.

c) Il mozionante ha ribadito quanto affermato nel punto 2) della mozione secondo cui "... solo se a loro, e solo a loro, (i privati) compete l'obbligo di mantenimento delle facciate".

Secondo la nostra Commissione il mantenimento delle facciate è imposto da un vincolo di Piano Regolatore che deve essere rispettato dai proprietari dell'opera. E' dunque evidente che l'obbligo di mantenimento delle facciate spetta ai privati.

d) Il mozionante ha pure ribadito quanto si afferma nel punto 2) della mozione secondo cui, "... in luogo di investire allo scopo (o far investire da terzi) 3,5 o

4 milioni di franchi a causa del degrado intervenuto negli ultimi 5 anni, si conceda la demolizione parziale del vetusto palazzo.”

La nostra Commissione fa notare che, dal passaggio di proprietà dal Comune al privato, sono passati solo pochi mesi. La situazione delle facciate era perfettamente conosciuta al momento del trapasso di proprietà il 14 febbraio 2005. La Commissione ha chiesto al Dicastero del territorio se fossero giunte osservazioni al proposito da parte dei privati proprietari ottenendo una risposta negativa.

e) Il mozionante si dice convinto, come afferma nella mozione, dell'impossibilità di mantenere completamente la parte storica del progetto Gianola a causa del degrado delle facciate.

La Commissione della pianificazione del territorio è invece convinta che sia tecnicamente possibile mantenere le facciate dello storico edificio come previsto dal PR.

Da informazioni assunte presso il Dicastero del territorio sappiamo che i privati hanno commissionato al Politecnico di Losanna una perizia circa la tenuta statica della facciata sud durante i lavori di costruzione e relativi sistemi tecnici da adottare. I privati hanno inoltre incaricato la SUPSI, e per essa il Laboratorio tecnico sperimentale del Dipartimento ambiente costruzioni e design, di eseguire il rilievo geometrico e dei materiali della facciata.

Per le ragioni esposte la Commissione della pianificazione del territorio invita questo On.do Consiglio comunale a

**risolvere:**

la mozione n. 3185 degli On.li Angelo Paparelli, Maria Pia Foletti, Antonella Pan Fassora e Gian Maria Bianchetti è respinta.

	PER PIANIFICAZIONE	LA Ré,	COMMISSIONE DEL relatore	DELLA TERRITORIO
	Giancarlo Flavio		Ortelli	Marco Jermini Nenad
Stojanovic'	Rossi Thomas Roberto	Michele Arn	Giordano Angelo Badaracco	Macchi Tarchini Gianfranco
Castiglioni	Angelo	Jelmini	Franco	Molinari