

GR_GERICHTE R 2006 43 vom 21. November 2006

GR Gerichte, 2006-11-21, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2006_43

FR: GR_GERICHTE R 2006 43 du 21 novembre 2006

IT: GR_GERICHTE R 2006 43 del 21 novembre 2006

Regeste

domanda di costruzione | Baurecht

Erwägungen

E. 1

Il 1. gennaio 2007 è entrata in vigore la nuova legge sulla giustizia amministrativa (LGA). Giusta le disposizioni transitorie della LGA, le procedure pendenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge vengono portate a termine dinanzi alla rispettiva istanza secondo il diritto precedente. Conseguentemente alla presente vertenza vengono ancora applicate le disposizioni della legge sul tribunale amministrativo (LTA).

E. 2

a) Nell'ambito dell'ulteriore scambio di scritti processuali, il comune convenuto si appellava per la prima volta alla zona di pianificazione per sostenere a maggior ragione la non approvazione del progetto presentato dall'istante. Infatti, dagli inizi del 2006 sul territorio del comune convenuto è stata decretata una zona di pianificazione "onde limitare la realizzazione di appartamenti secondari nonché la modifica di utilizzo di alberghi e altre strutture turistiche" (cfr. Foglio ufficiale cantonale del 5 gennaio 2006). Conformemente all'art. 21 cpv. 2 della nuova legge cantonale sulla pianificazione territoriale (LPTC), nella zona di pianificazione non può essere intrapreso nulla che possa ostacolare o contrastare la nuova pianificazione. Progetti di costruzione possono essere autorizzati soltanto se non sono in contrasto né con le pianificazioni e prescrizioni passate in giudicato né con quelle nuove previste.

b) Nell'evenienza in esame, poiché il progetto presentato è secondo il parere dell'autorità comunale già contrario al diritto vigente, s'imponeva la sua reiezione come è stato fatto e non certo l'applicazione della zona di pianificazione. Giusta la prassi di questo Giudice, una sottomissione alla zona di pianificazione sarebbe giustificata solo laddove il progetto edilizio si conformasse al diritto vigente, ma non fosse possibile stabilire ancora con sufficiente chiarezza la sua conformità anche alla nuova normativa che entrerà probabilmente in vigore dopo la revisione della pianificazione locale (PTA 1995 no. 40). Se pertanto dovesse in questa sede venir confermata la non conformità del progetto in esame al diritto vigente, il rifiuto decretato meriterebbe conferma indipendentemente dal fatto che sul territorio comunale viga una zona di pianificazione. Se invece questo Giudice dovesse concludere alla liceità di un cambiamento di destinazione in base al diritto tuttora in vigore, il progetto andrebbe se non direttamente rifiutato perlomeno sottoposto alla zona di pianificazione, venendo questi manifestamente a collidere con gli obiettivi che questa misura pianificatoria si prefigge a chiare lettere.

E. 3

a) In base all'attuale pianificazione l'albergo in discussione è situato in zona MK. Giusta l'art. 45 della legge edilizia comunale (LE) la zona MK è riservata al complesso ... con albergo, appartamenti, piscina coperta, stalla ed impianti sportivi (cpv. 1). L'intensità di utilizzazione e le disposizioni per l'edificazione sono stabilite nel piano generale delle strutture (cpv. 2). L'albergo come tale è riportato sul piano dell'ordinamento di base come un edificio da mantenere nella sua integrità. Giusta la definizione data dal piano generale delle strutture, questi edifici non possono né essere demoliti né alterati nel loro aspetto fondamentale. L'autorità può permettere la demolizione di parti se queste non pregiudicano la protezione dell'edificio in complesso. Inoltre, parte del complesso edilizio dell'ospizio è stato designato nel piano generale delle strutture come un edificio degno di conservazione. In virtù del diritto comunale, edifici degni di conservazione non possono essere né demoliti né alterati nel loro aspetto fondamentale. In casi eccezionali l'autorità edilizia può permettere la demolizione. La demolizione di parti dell'edificio viene concessa solo se con questo intervento non si pregiudica la conservazione della sostanza architettonica originale (art. 13 cpv. 3 lett. b LE). Per l'istante, il fatto

che un edificio vada mantenuto nella sua integrità o che sia degno di conservazione non pregiudicherebbe la possibilità di una diversa destinazione. Per l'autorità invece, la condizione posta dal piano delle strutture riguarderebbe propriamente il mantenimento non solo della struttura edilizia dello stabile, ma anche della sua destinazione. b) In termini d'interpretazione letterale, il concetto d'integrità è qualitativo e non solo quantitativo, nel senso che il termine si riferisce non solo alla globalità, ma pure alla funzionalità di una determinata cosa. In questo senso l'interpretazione data dall'autorità comunale non può essere considerata priva di fondamento; tale interpretazione s'impone poi ancor più alla luce delle concrete circostanze del caso in esame. Come risulta chiaramente dalla cronistoria della pianificazione portata a termine nel 1997, scopo di quest'ultima era stata principalmente - se non esclusivamente - la salvaguardia dell'ospizio, in quanto struttura alberghiera e non certo per quanto riguardava solo la sua sostanza edilizia. Erano infatti state le stesse difficoltà economiche di quelle attuali che avevano 10 anni or sono giustificato l'ampliamento della zona edilizia, onde permettere un'ottimale sfruttamento delle possibilità edificatorie del fondo, sulla base di un nuovo concetto di gestione alberghiera comprendente appartamenti a disposizione dell'albergo, sport e oasi di benessere (vedi decreto di approvazione del Governo del 30 settembre/2 ottobre 1997). Anche allora come oggi veniva addotta l'intenzione di reinvestire il ricavo delle vendite degli appartamenti per residenze secondarie nel rinnovo dell'ospizio, al fine di migliorare e modernizzare la vetusta struttura esistente. Anche la prevista accessibilità al pubblico della piscina coperta aveva aumentato sensibilmente il grado di accettazione del progetto nella popolazione locale. Infatti, il concetto aveva il vantaggio di promuovere l'interesse pubblico al mantenimento di una struttura alberghiera importante per la regione turistica in oggetto e di offrire alla popolazione locale un'infrastruttura sportiva aperta al pubblico e di grande interesse soprattutto per gli scolari della zona. Pretendere che la condizione prevista nel piano delle strutture quanto al mantenimento dell'integrità dell'edificio non si riferisse anche alla sua destinazione è in queste circostanze pretestuoso.

E. 4

La chiara volontà del legislatore di mantenere tale l'identità dell'albergo si concretizza poi anche nella formulazione dell'art. 45 LE, il quale - per definire il tipo di utilizzazione della zona - prende manifestamente spunto dalla suddivisione zonale operata nel piano delle

strutture. Il disposto prevede che una parte della particella sia destinata ad albergo (al singolare) e poiché l'attuale ospizio viene indicato come tale sul piano delle strutture, non sussistono motivi per ritenere che la destinazione dell'edificio potesse essere un'altra. Parimenti sarebbe improponibile sostenere che la zona sia una zona dove sono ammesse delle piscine coperte, quando è chiaro che il tipo di suddivisione che si era voluta operare riguardava la piscina coperta, cioè un ben definito edificio e la sua predefinita ubicazione nell'ambito di un concetto generale facente capo ad una gestione dell'albergo in sintonia coi tempi. La generica pretesa degli istanti, stando alla quale la zona ammetterebbe la costruzione di residenze secondarie, collide apertamente con il rispettivo piano delle strutture. L'area destinata alle residenze secondarie era stata chiaramente delimitata nell'ambito dell'ordinamento di base e il richiamo fatto a livello della LE non poteva che riferirsi a tale suddivisione. Sulla base delle pretese ricorsuali, tutta la zona potrebbe de facto essere destinata semplicemente a delle residenze secondarie, mentre come è stato esposto in precedenza, lo scopo della nuova zona MK era propriamente quello di salvaguardare l'esistenza della tipica struttura alberghiera nella zona paesaggisticamente sensibile del passo alpino.

E. 5

A sostegno di una possibile diversa destinazione dello stabile, l'istante adduce infine l'interesse pubblico al mantenimento almeno parziale dell'infrastruttura rispetto alla sua completa chiusura. L'argomento non è pertinente. Con la revisione della pianificazione del 1997 erano state create le necessarie condizioni per un nuovo orientamento della struttura alberghiera e per il suo rinnovo. Il fatto che nell'albergo siano stati investiti solo i proventi delle vendite delle due particelle edificabili e non anche quelli delle vendite dei 20 appartamenti in seguito realizzati la dice lunga sulla mancanza di un vero interesse a voler portare avanti il concetto a suo tempo proposto. A prescindere poi dalla questione di sapere se con le nuove costruzioni non sia stato comunque esaurito completamente l'indice di sfruttamento a

disposizione – nel qual caso la creazione di un nuovo piano abitabile sotto il tetto sarebbe esclusa - anche con la destinazione di una parte della costruzione ad appartamenti per residenze secondarie non sarebbe in alcun modo garantito un miglior o diverso andamento dell'albergo. In questo contesto l'istante si è limitata a pretendere che un minor numero di stanze favorirebbe una gestione più razionale ed economica dell'albergo, senza però meglio giustificare i motivi di tale pretesa. La questione non è comunque ai fini del giudizio rilevante, poiché il risultato d'esercizio di un albergo come quello in oggetto dipende da molteplici fattori, la maggior parte dei quali non direttamente riconducibili a questioni di tipo pianificatorio. Nel contesto concreto però, dal punto di vista della pianificazione, sono già state ampiamente sfruttate le possibilità a disposizione dell'autorità comunale, mentre i riscontri oggettivabili da parte della gerenza dell'ospizio hanno lasciato alquanto a desiderare. Ne consegue che non sussistono ragioni nell'evenienza che avrebbero permesso all'autorità comunale di raggiungere un altro giudizio anche tenendo conto dall'importante interesse pubblico ad avere l'ospizio del ... aperto anche in futuro.

E. 6

In conclusione, il ricorso deve essere respinto e merita in questo contesto conferma la decisione impugnata. L'esito della controversia giustifica l'accollamento delle spese occasionate dal presente procedimento alla parte ricorrente, la quale è pure tenuta a

rifondere al comune convenuto, avvalsi della collaborazione di un patrocinatore legale, un'equa indennità a titolo di ripetibili (art. 75 LTA). Il Tribunale decide: 1. Il ricorso è respinto. 2. Vengono prelevate - una tassa di Stato di fr. 4'000.-- - e le spese di cancelleria di fr. 187.-- totale fr. 4'187.--

il cui importo sarà versato dall'Hotel ... SA entro trenta giorni dalla notifica della presente decisione all'Amministrazione delle finanze del Cantone dei Grigioni, Coira. 3. L'Hotel ... SA versa al Comune di ... fr. 2'000.-- (IVA compresa) a titolo di ripetibili. L'interposto ricorso di diritto pubblico al Tribunale federale è stato, per quanto ammissibile, respinto (1P.93/2007).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.