

TI_GERICHTE 52.2000.10 vom 20. März 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-03-20, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2000.10

FR: TI_GERICHTE 52.2000.10 du 20 mars 2001

IT: TI_GERICHTE 52.2000.10 del 20 marzo 2001

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 2

NAPR di _____ i proprietari devono di principio eseguire i posteggi necessari all'uso degli edifici ed impianti. L'obbligo sussiste, in caso di ricostruzioni o cambiamenti sostanziali di destinazione, anche per costruzioni preesistenti. Qualora l'esecuzione dei posteggi richiesti non fosse possibile per ragioni giuridiche o fattuali, il proprietario è tenuto al pagamento di un contributo sostitutivo pari al 25% del costo medio di costruzione dei posteggi, compreso il valore del terreno (art. 41 cifra 10 NAPR). L'obbligo è limitato alla realizzazione di posteggi scoperti. La costruzione di posteggi coperti è lasciata alla libera iniziativa dei proprietari obbligati, che possono preferirli soprattutto allo scopo di non sprecare terreno pregiato nella realizzazione di opere infrastrutturali scarsamente redditizie.

E. 2.2

Il contributo sostitutivo per posteggi mancanti costituisce un compenso dovuto dal beneficiario di una licenza edilizia, che in caso di impossibilità viene dispensato dall'obbligo di dotare una determinata costruzione dei posteggi occorrenti ai fini della sua utilizzazione. L'impossibilità può essere determinata da motivi tecnici, da ragioni economiche o da altre considerazioni d'ordine pianificatorio od ambientale. In linea di massima, l'impossibilità va riconosciuta quando la prestazione effettiva appare ragionevolmente inesigibile a causa della manifesta sproporzione che si verificherebbe tra l'onere posto a carico dell'obbligato ed i vantaggi derivanti alla collettività (RDAT 1991 I 120 n. 52; Scolari, Commentario, II ed., ad art. 29 LALPT n. 275; Zimmerlin, Baugesetz des Kt. Aargau, II. ed., pag. 156, n. 7 seg.). L'impossibilità va determinata secondo criteri oggettivi e sistematici, prescindendo dalle condizioni personali del proprietario e tenendo conto di tutte le circostanze rilevanti. I costi sono da considerare eccessivi quando superano chiaramente i costi usuali per la realizzazione di posteggi all'interno della zona o quando non stanno più in un rapporto ragionevole con i costi di costruzione dell'immobile. Determinante è il risultato di una ponderazione ragionata dei costi e dei benefici. La realizzazione effettiva dei posteggi deve pertanto essere considerata inesigibile quando i costi della realizzazione dei posteggi verrebbero a situarsi in un rapporto manifestamente insostenibile con il vantaggio economico che procurano al fondo (F. Frey, Die Erstellungspflicht von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge nach zürcherischem Recht, 1987, pag. 79). 3. Nell'evenienza concreta, l'obbligo di formare due posteggi non è in discussione. La contestazione verte unicamente attorno alla questione a sapere se il municipio di _____, negando la concessione di una deroga fondata sull'art. 41 cifra 10 NAPR, abbia abusato della latitudine di giudizio, che gli dev'essere riconosciuta ai fini

dell'individuazione del contenuto concreto del concetto di impossibilità insito in tale disposizione. Il Consiglio di Stato ha risolto affermativamente la questione, ritenendo che l'inesigibilità fosse giustificata dalla sproporzione riscontrabile fra gli ingenti costi preventivati per la formazione di due posteggi scoperti paralleli alla strada (fr. 50'70'000.-) ed il costo medio di un singolo posteggio (fr. 5'000.-) a livello cantonale. Costo, quest'ultimo, che, come emerge dalla perizia, va riferito ad un posteggio scoperto realizzato su un terreno pianeggiante. Contrariamente a quanto assume il Consiglio di Stato, l'esigibilità della prestazione richiesta va determinata ponendo il costo preventivato a confronto con il costo medio di costruzione di un posteggio scoperto nella zona di situazione dell'immobile e con il costo complessivo dell'intervento, in modo da poter valutare concretamente il rapporto fra i costi ed i benefici. Orbene, al riguardo si può ammettere che nel comprensorio di riferimento, caratterizzato da terreni in moderato pendio, il costo di costruzione di un posteggio scoperto si aggiri attorno ai 10'000.- fr. I costi di costruzione di posteggi coperti non entrano di per sé in considerazione, poiché l'art. 41 NAPR si limita ad esigere la costruzione di posteggi scoperti. I costi di queste opere possono semmai essere tenuti presenti per dimostrare la disponibilità dei proprietari obbligati ad assumerseli, se non per i vantaggi che procurano, quantomeno per evitare di sprecare terreno pregiato: ipotesi, quest'ultima, che nel caso concreto palesemente non ricorre. Già il confronto tra il costo preventivato per un singolo posteggio (fr. 32'500.-) e quello medio della zona (fr. 10'000.-) rende difficilmente esigibile l'adempimento effettivo dell'obbligo sancito dall'art. 41 NAPR. A rendere del tutto inesigibile la prestazione in discussione sono tuttavia i costi della trasformazione del sottotetto, che risultano manifestamente sproporzionati per rapporto al costo preventivato per la realizzazione dei posteggi. Anche ammettendo che i costi dell'intervento siano un multiplo dell'importo indicato dal resistente (fr. 20'000.-), verrebbe in ogni caso a mancare qualsiasi ragionevole rapporto con i costi di realizzazione del posteggio. Ferme queste premesse, ponderati tutti i fattori entranti in considerazione, la conclusione tratta dal municipio in merito all'esigibilità della realizzazione effettiva dei posteggi non può essere condivisa, poiché travalica chiaramente i limiti di quella latitudine di giudizio che l'autorità di ricorso deve riconoscere al municipio nella determinazione della portata precettiva del concetto di impossibilità. 4. Seppur per considerazioni diverse da quelle sviluppate dal Consiglio di Stato nel giudizio impugnato, il ricorso va quindi respinto. Dato l'esito, si prescinde dal prelievo di una tassa di giustizia. Le spese di perizia e le ripetibili sono tuttavia poste a carico del comune secondo soccombenza. Per questi motivi, visti gli art. 21 LE; 41 NAPR; 1, 3, 18, 28, 31, 60, 61 PAmm; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. Le spese di fr. 3'289.50 sono poste a carico del comune di _____, che rifonderà a _____ un'indennità di fr. 800.-- a titolo di ripetibili. 3. Intimazione a: _____ Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente Il segretario