

## **TI\_GERICHTE 52.2000.157 vom 13. September 2000**

TI Tribunale d'appello, 2000-09-13, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2000.157](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2000.157)

FR: TI\_GERICHTE 52.2000.157 du 13 septembre 2000

IT: TI\_GERICHTE 52.2000.157 del 13 settembre 2000

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Tessin Tribunale cantonale amministrativo 13.09.2000 52.2000.157 Tessin Tribunale cantonale amministrativo 13.09.2000 52.2000.157 Ticino Tribunale cantonale amministrativo 13.09.2000 52.2000.157

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 52.2000.00157 Lugano 13 settembre 2000 In nome della Repubblica e Cantone del Ticino Il Tribunale cantonale amministrativo composto dei giudici: Lorenzo Anastasi, presidente, Raffaello Balerna, Stefano Bernasconi segretario; Leopoldo Crivelli statuendo sul ricorso 9 giugno 2000 di \_\_\_\_\_ rappr. da: dr. iur. h.c. \_\_\_\_\_ contro la decisione 23 maggio 2000 del Consiglio di Stato (n. 2106), che respinge l'impugnativa presentata dall'insorgente avverso la licenza edilizia 3 gennaio 2000, rilasciata dal municipio di \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ per ampliare e trasformare una casa d'abitazione situata nel nucleo di \_\_\_\_\_ (part. no. \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ RF); viste le risposte: - 21 giugno 2000 di \_\_\_\_\_; - 21 giugno 2000 del Consiglio di Stato; - 4 agosto 2000 del municipio di \_\_\_\_\_; letti ed esaminati gli atti; ritenuto, in fatto A. Il 27 luglio 1999 \_\_\_\_\_ ha chiesto al municipio di \_\_\_\_\_ il permesso di riattare ed ampliare una casa d'abitazione plurifamiliare situata nel nucleo di \_\_\_\_\_ (part. no. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ RF), trasformandola in una "casa di vacanza plurifamiliare con pensione familiare e appartamento custode". Stando ai piani inoltrati, il pianterreno risulterebbe composto da un locale refettorio con cucina, da una camera da letto con servizi igienici (doccia + WC) e da un piccolo locale fitness (15 mq). Il primo piano sarebbe invece formato da tre camere con servizi igienici indipendenti e da un appartamento composto da un locale soggiorno, un atrio con nicchia per cucinare ed una camera da letto. Al secondo piano vi sarebbero infine altre due camere con servizi ed un altro appartamento di due locali (soggiorno con cucina e camera da letto). L'ampliamento consiste nell'aggiunta di due piccoli corpi sul retro dell'edificio, destinati ai servizi igienici delle camere e nella formazione di un'ampia loggia coperta (27 mq), a livello del secondo piano, realizzata mediante sopraelevazione della falda del tetto. Alla domanda si sono opposti alcuni vicini, fra cui la ricorrente, proprietaria del fondo contermina (part. n. \_\_\_\_\_ RF), che ha contestato l'intervento dal profilo della sua conformità con la funzione residenziale assegnata alla zona e dell'aumento della volumetria. In corso di procedura, \_\_\_\_\_ ha rinunciato alla realizzazione del loggiato, chiedendo al municipio di autorizzare almeno la trasformazione e l'ampliamento previsto sul retro dell'edificio. Ottenuto il benestare del Dipartimento del territorio, il 3 gennaio 2000 il municipio ha autorizzato l'intervento nei limiti suindicati. B. Con giudizio 23 maggio 2000 il Consiglio di Stato ha confermato la

licenza, respingendo il ricorso contro di essa inoltrato dall'opponente. Disattese le censure di natura formale, il Governo ha in sostanza ritenuto che la piccola pensione fosse senz'altro compatibile con la funzione residenziale attribuita alla zona del nucleo. C. Contro il predetto giudizio governativo la soccombente si aggrava davanti al Tribunale cantonale amministrativo, chiedendogli di annullarlo assieme alla controversa licenza. L'insorgente ripropone in questa sede le eccezioni di natura procedurale sollevate invano in prima istanza con riferimento ad una discrepanza riscontrabile tra la descrizione della destinazione degli edifici oggetto dell'intervento, riportata dall'avviso di pubblicazione ( abitazioni primarie e secondarie ), e le indicazioni fornite dalla domanda di costruzione ( casa di vacanza plurifamiliare con pensione familiare e appartamento custode ). Censurata, siccome strumentale, la rinuncia alla formazione del loggiato, l'insorgente contesta poi nuovamente la conformità di zona dell'intervento, ritenendolo contrario alla funzione residenziale che il PR assegna al nucleo. D. All'accoglimento del ricorso si oppone il Consiglio di Stato senza formulare osservazioni. Ad identica conclusione pervengono il municipio ed il beneficiario della licenza, contestando le tesi dell'insorgente con argomenti che verranno discussi qui appresso. Considerato, in diritto 1. La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 21 LE. La legittimazione attiva dell'insorgente, proprietaria del fondo contermini e già opponente, è certa. Il ricorso, tempestivo, è dunque ricevibile in ordine. Il giudizio può essere reso sulla base degli atti, senza assumere ulteriori prove (art. 18 PAmm). 2. 2.1. Giusta l'art. 17 cpv. 1 RLE, l'avviso di pubblicazione della domanda di costruzione deve indicare, fra l'altro, il genere dell'opera (lett. c) e l'esatta destinazione degli edifici o impianti (lett. d). La prescrizione è volta a fornire ai destinatari dell'avviso un minimo di informazioni utili circa la natura dell'intervento oggetto della domanda di costruzione, in modo da metterli in condizione di decidere se procedere ad una consultazione degli atti ai fini di un'eventuale opposizione o rinunciarvi a priori. 2.2. Nella misura in cui omette di accennare alla pensione, la destinazione indicata in concreto dall'avviso di pubblicazione ( abitazioni primarie e secondarie ) non riflette esattamente le indicazioni date dalla domanda di costruzione ( casa plurifamiliare per vacanza con pensione e appartamento per custode ). Nella discrepanza denunciata dalla ricorrente non sono tuttavia ravvisabili gli estremi di una violazione di norme essenziali di procedura suscettibile di giustificare l'annullamento del permesso e della procedura da cui è scaturito. Tenuto conto della corretta indicazione del genere d'intervento fornita dall'avviso ( riattazione con ampliamento stabili ), la carente indicazione della destinazione degli edifici non è oggettivamente atta a fuorviare eventuali interessati, inducendoli a rinunciare ad opporsi all'intervento. La domanda di annullamento della licenza per motivi d'ordine va quindi senz'altro respinta. A maggior ragione si giustifica questa conclusione se si considera che la ricorrente, per sua stessa ammissione, non è stata minimamente pregiudicata nell'esercizio dei suoi diritti di difesa. 3. Parimenti da respingere sono le censure che l'insorgente solleva in relazione alla rinuncia del resistente a realizzare il loggiato. Ridimensionamenti del progetto iniziale, volti - come in concreto - a togliere motivi di contestazione, sono, in linea di massima, senz'altro ammissibili. 4. 4.1. Giusta l'art. 22 cpv. 2 lett. a LPT la licenza edilizia è rilasciata solo se la costruzione è conforme alla funzione assegnata dal PR alla zona di utilizzazione in cui viene a sorgere. Il principio della conformità di zona sancito da questa norma esige che la destinazione delle costruzioni si inserisca convenientemente nella funzione attribuita alla zona di situazione. Non basta che non la contraddicano, ovvero che non ostacolino l'utilizzazione conforme della zona. Per essere autorizzate è necessario che la loro destinazione risponda alle finalità pianificatorie

della zona (RDAT 1994 II 105 n. 56; Scolari, Commentario, II. ed.; ad art. 67 LALPT, no. 472; Ruch, Commentaire de la LAT, ad art. 22 n. 70 seg.). 4.2. Le zone residenziali sono per principio riservate agli insediamenti destinati al soggiorno durevole o temporaneo delle persone. Le costruzioni di queste zone servono in primo luogo all'abitazione, ossia all'alloggio di persone che si riposano, si ristorano, accudiscono alle faccende domestiche o vi trascorrono semplicemente il tempo libero da impegni di lavoro. Salvo diversa disposizione, le zone residenziali non escludono a priori qualsiasi attività lavorativa. Quest'ultime sono tuttavia ammesse soltanto nella misura in cui appaiono subalterne alla funzione residenziale e compatibili con essa (RDAT, 1995 II 89 n. 35; Scolari, Commentario, II ed., ad art. 67 LALPT, n. 475 seg.). Giusta l'art. 31 cpv. 2 NAPR di \_\_\_\_\_, la zona dei nuclei delle \_\_\_\_\_, nei quali rientra quello di \_\_\_\_\_, "è in principio destinata alla residenza". Non operando la norma distinzioni tra la residenza primaria e quella secondaria, nella zona sono per principio ammesse abitazioni di entrambe le categorie. In assenza di particolari disposizioni che lo vietino, sono conformi alla funzione della zona anche case ed appartamenti di vacanza, ovvero edifici utilizzati da persone non domiciliate nel comune, che vi alloggiano per periodi di tempo limitati, senza l'intenzione di stabilirvisi durevolmente. "Nuove attività produttive e di servizio" , soggiunge la norma in esame, "sono ammesse se funzionali alla zona stessa e compatibili con la destinazione residenziale ". Stando al commento annesso alle NAPR, l'intenzione pianificatoria è quella di consentire "il mantenimento di un'utilizzazione mista del suolo e dei fabbricati, evitando di ridurre i nuclei ad insiemi monofunzionali e con l'auspicio che si possa - almeno in parte - recuperare il loro ruolo storico di sede di strutture di servizio per la popolazione residente sulle \_\_\_\_\_ ". La precisazione esplicita in sostanza il concetto secondo cui le zone residenziali non sono riservate esclusivamente all'abitazione, ma sono aperte anche all'insediamento di nuove attività produttive e di servizio, a condizione che risultino subalterne alla destinazione residenziale della zona e compatibili con essa. 4.3. In concreto, il resistente intende trasformare l'edificio di cui è proprietario nel nucleo di \_\_\_\_\_ in una casa plurifamiliare per vacanze, composta da due piccoli appartamenti di due locali, dotati di cucina e di servizi, e da 6 camere con 9 letti, a loro volta dotate di servizi igienici indipendenti, ma facenti capo, per le esigenze di ristorazione, ad una cucina comune, annessa ad un locale refettorio. Il municipio ha ritenuto che la costruzione così trasformata s'integrasse convenientemente nella funzione residenziale assegnata al nucleo. La decisione, fondata su norme del diritto autonomo comunale, resiste alle critiche della ricorrente. Tenuto conto dell'insieme delle circostanze, non appare invero fuori luogo configurare la costruzione trasformata alla stregua di un insediamento residenziale secondario. All'infuori dell'appartamento del custode, la costruzione appare infatti destinata ad alloggiare persone intenzionate a soggiornarvi temporaneamente a scopo di vacanza. Indipendentemente dal fatto che queste risiedano nel secondo appartamento o nelle camere singole, l'edificio serve quindi in primo luogo alla residenza secondaria e non all'esercizio di attività lavorative. Quest'ultime, consistenti nella pulizia delle camere e nel servizio di ristorazione riservato esclusivamente agli ospiti (cfr. art. 13 RLEsPub), sono del tutto subalterne alla funzione abitativa, di natura residenziale secondaria, che caratterizza l'intera costruzione. Trattandosi di attività non moleste, perfettamente compatibili con la funzione residenziale della costruzione, alla quale sono subordinate, ben si può di conseguenza ritenere soddisfatto il principio della conformità di zona sancito dall'art. 22 cpv. 2 lett. a LPT in combinazione con l'art. 31 NAPR di \_\_\_\_\_. Da questo profilo, il ricorso va quindi respinto. 5. L'art. 33 NAPR permette di ristrutturare e di ampliare in misura limitata

gli edifici che determinano il tessuto tradizionale del nucleo. In concreto, l'aumento della volumetria, circoscritto ai corpi aggiunti sul retro per i servizi igienici delle camere, è senz'altro contenuto. Giungendo a questa conclusione il municipio non ha sicuramente abusato della latitudine di giudizio che la norma gli conferisce. Anche da questo profilo il ricorso non può essere accolto. 6. Sulla scorta delle considerazioni che precedono, la decisione governativa impugnata, immune da violazioni del diritto, va quindi confermata. La tassa di giustizia e le ripetibili seguono la soccombenza. Per questi motivi, visti gli art. 21 LE; 31, 33 NAPR di \_\_\_\_\_, 3, 18, 28, 31, 60, 61 PAm; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 800.-- e le ripetibili di fr. 1'000.-- sono a carico della ricorrente. 3. Intimazione a: \_\_\_\_\_ Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente Il segretario

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