

TI_GERICHTE 52.2000.186 vom 9. November 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-11-09, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2000.186

FR: TI_GERICHTE 52.2000.186 du 9 novembre 2000

IT: TI_GERICHTE 52.2000.186 del 9 novembre 2000

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Tribunale cantonale amministrativo 09.11.2000 52.2000.186 Tessin Tribunale cantonale amministrativo 09.11.2000 52.2000.186 Ticino Tribunale cantonale amministrativo 09.11.2000 52.2000.186

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 52.2000.00186 Lugano 9 novembre 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 12 luglio 2000 di _____ patr. da: avv. _____ contro la decisione 21 giugno 2000 (no. 2581) del Consiglio di Stato che respinge l'impugnativa presentata dall'insorgente avverso la licenza edilizia 17 gennaio 2000 rilasciata dal municipio di _____ alla _____ per la costruzione di uno stabile ad uso abitativo con autofficina sulla part. no. _____ RF; viste le risposte: - 28 luglio 2000 del municipio di _____; - 29 agosto 2000 della _____; letti ed esaminati gli atti; ritenuto, in fatto A. Il 1° settembre 1999 la _____ ha chiesto al municipio di _____ il permesso di costruire uno stabile d'appartamenti con autofficina nella zona residenziale semi-intensiva R3 (part. no. _____ RF). Il progetto prevede di strutturare l'edificio su quattro piani. Il piano interrato verrebbe utilizzato come autorimessa per 6 veicoli, cantine, locale tecnico, rifugio e spogliatoio per gli operai dell'autofficina, che verrebbe invece realizzata a pianterreno. Quest'ultima sarebbe dotata di 10 stalli di lavoro, di un locale ufficio e ricezione clienti e di un vano magazzino. I due piani superiori verrebbero dal canto loro suddivisi in 6 appartamenti duplex di 4 locali l'uno, disposti attorno ad un ampio vano centrale (150 mq) ad uso esposizione. B. Alla domanda si sono opposti _____, _____, _____ e _____, proprietari in comunione ereditaria di fondi situati nelle immediate vicinanze (part. no. _____ e _____ RF), che hanno contestato l'intervento soprattutto dal profilo della conformità di zona, degli indici e dei vincoli per area verde e di svago per bambini. Ottenuto il preavviso favorevole dell'autorità cantonale, il 12 gennaio 2000 il municipio ha rilasciato la licenza richiesta, respingendo l'opposizione dei vicini. C. Con giudizio 21 giugno 2000 il Consiglio di Stato ha confermato il provvedimento, respingendo a sua volta l'impugnativa contro di esso inoltrata dagli opposenti. Il Governo ha anzitutto ritenuto che l'autofficina, configurabile come un insediamento commerciale, non si ponesse in contrasto con la funzione mista (residenziale con possibilità d'inserimento di "contenuti commerciali"), assegnata alla zona di utilizzazione. Rettificato il calcolo dell'indice di sfruttamento, con l'inclusione dello spogliatoio per gli operai previsto al piano interrato, il Consiglio di Stato

ha quindi respinto anche le censure riferite all'indice di sfruttamento ed ai vincoli per area di svago. D. Contro il predetto giudizio governativo i soccombenti si aggravano ora davanti al Tribunale cantonale amministrativo, chiedendogli di annullarlo assieme alla controversa licenza. In sostanza, gli insorgenti ripropongono e sviluppano in questa sede le censure sollevate senza successo in prima istanza. L'autofficina, obiettano in particolare, andrebbe configurata alla stregua di un insediamento artigianale. La sua destinazione non sarebbe affatto commerciale. Venendo a sorgere in una zona riservata all'abitazione ed al commercio, disattenderebbe pertanto il principio della conformità di zona. La costruzione, proseguono gli insorgenti, si porrebbe peraltro in contrasto anche con il piano di quartiere approvato a suo tempo per la realizzazione del vicino centro commerciale. Rimessisi, per quanto riguarda l'indice di sfruttamento, al giudizio di questo tribunale, i ricorrenti rilevano infine che l'area di svago per bambini sarebbe di fatto inesistente. E. All'accoglimento del ricorso si oppone il Consiglio di Stato, che non formula osservazioni. Ad identica conclusione pervengono il municipio di _____ e la beneficiaria della licenza, contestando in dettaglio le tesi dei ricorrenti 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 dei ricorrenti, proprietari di fondi vicini a quello dedotto in edificazione e già oppositori, è certa. Il ricorso, tempestivo, è dunque ricevibile in ordine. Il giudizio può essere reso sulla base degli atti, senza procedere all'assunzione di prove (art. 18 PAmM). La situazione dei luoghi emerge con sufficiente chiarezza dagli atti ed è perfettamente nota a questo tribunale. Il sopralluogo chiesto dai ricorrenti non appare quindi atto a procurare la conoscenza di ulteriori fatti, rilevanti per il giudizio.
2. 2.1. Giusta l'art. 22 cpv. 2 lett. a LPT, ripreso dall'art. 67 cpv. 2 LALPT, l'autorizzazione a costruire è rilasciata solo se gli edifici e gli impianti sono conformi alla funzione prevista per la zona di utilizzazione. Ciò significa che nelle singole zone possono essere autorizzati soltanto insediamenti la cui destinazione si integra convenientemente sulla funzione assegnata alla zona di situazione. Non basta che non si pongano in contrasto con la funzione di zona, ossia che non ostacolino l'utilizzazione conforme alle finalità pianificatorie perseguite dalla zona. Per essere autorizzate le nuove costruzioni devono apparire collegate da un nesso adeguato alla funzione della zona in cui si collocano (RDAT 1994 II 105 n. 56; Ruch, Kommentar zum RPG, ad art. 22, N. 70 seg., Scolari, Commentario, II. ed. ad art. 67 LALPT n. 472).
- 2.2. Le zone residenziali sono essenzialmente destinate alle costruzioni ad uso abitativo. Questa funzione non esclude a priori insediamenti destinati ad altre attività, quali negozi ed esercizi pubblici di quartiere. Per essere autorizzati, questi insediamenti devono tuttavia apparire subalterni alla funzione residenziale (RDAT 1995 I 89 n. 35; Zimmerlin, Das Baugesetz des Kt. Aargau, § 130; Scolari, op. cit., n. 475).
- 2.3. Le zone commerciali sono riservate allo svolgimento di attività mercantili, caratterizzate dallo scambio di beni o di prestazioni di servizio. In queste zone vanno di principio confinate tutte le attività di questo particolare del settore dell'economia, che per volume di traffici e ripercussioni indotte superano i ristretti limiti delle attività di servizio ancora tollerabili nelle zone residenziali (RDAT 1994 II 106 n. 56; Scolari, op. cit., n. 481).
- 2.4. Le zone artigianali sono riservate agli insediamenti destinati allo svolgimento di attività produttive su piccola scala, con l'impiego di limitate risorse personali ed infrastrutturali, che ingenerano modiche ripercussioni ambientali (Scolari, op. cit., n. 484). Alle attività produttive su scala più vasta, che provocano immissioni di maggiore portata sono invece riservate le zone industriali.
- 2.5. Le zone miste sono comprensori nei quali sono ammessi insediamenti di tipo eterogeneo, ma idonei a coesistere. Zone residenziali e

commerciali sono zone nelle quali, oltre agli insediamenti abitativi, sono ammesse anche costruzioni destinate allo svolgimento di attività mercantili e di servizio travalicanti i limiti di quelle attività che in quanto subalterne alla funzione abitativa possono insediarsi nelle zone residenziali anche in assenza di una riserva in loro favore. 2.6. Per caratterizzare meglio la tipologia degli interventi ammissibili all'interno delle singole zone, numerosi piani di utilizzazione suddividono le attività connesse all'uso delle costruzioni in tre categorie, differenziate fra loro in base al grado di molestia. Non moleste sono le attività che non ingenerano ripercussioni ambientali diverse da quelle derivanti dalla funzione abitativa. Poco moleste sono invece considerate le attività che provocano immissioni occasionali, compatibili per intensità e durata con la funzione residenziale. Moleste sono infine definite le attività che superano questo limite. Questi concetti, di natura pianificatoria e non ecologica, vanno applicati indipendentemente dalle disposizioni del diritto ambientale, valutando in modo astratto, secondo criteri oggettivi, le ripercussioni solitamente derivanti da un certo tipo d'insediamento (Zimmerlin, op. cit., § 130 seg.).

3. Il territorio del comune di _____ è suddiviso in 12 zone. Oltre al nucleo tradizionale, disciplinato da un piano particolareggiato, sono previste 8 diverse zone residenziali, che si differenziano fra loro a seconda dell'intensità dello sfruttamento del suolo. Due di esse (RU2 e R5) sono riservate esclusivamente agli insediamenti residenziali. Nelle altre 6 (R2c, R2, R3c, R3, R4, RC5), è data facoltà di inserirvi anche "contenuti commerciali". Alle attività produttive non moleste o poco moleste è invece riservata la zona artigianale (Ar), dalla quale sono di principio escluse le costruzioni ad uso abitativo (art. 46 NAPR). All'infuori delle specifiche disposizioni di zona, le NAPR non forniscono indicazioni utili ad individuare meglio la natura e le caratteristiche dei "contenuti commerciali" che possono essere "inseriti" nelle zone residenziali R2c, R2, R3c, R3, R4 ed Rc5. Si può comunque ritenere che queste destinazioni non debbano necessariamente rientrare nei limiti di semplici attività accessorie, subalterne alla funzione residenziale. A differenza delle zone RU2 ed R5, a vocazione esclusivamente residenziale, i "contenuti commerciali" ammissibili nelle zone succitate possono quindi essere indipendenti dalla funzione abitativa della zona. Devono soltanto presentare caratteristiche tali da non pregiudicare, segnatamente dal profilo delle immissioni, l'uso della zona conforme alla sua destinazione principale, che rimane quella abitativa. La natura e le caratteristiche dei "contenuti commerciali" che possono essere inseriti in tali zone possono inoltre essere indirettamente dedotte dalle finalità della zona artigianale (Ar), introdotta nel 1992 per sopperire alla mancanza di una zona destinata ad accogliere le attività di questo specifico ramo dell'economia (cfr. messaggio municipale 2/1991 concernente alcune varianti di PR).

4. Nell'evenienza concreta, l'art. 44 lett. a NAPR, disciplinante la zona residenziale semi-intensiva R3, permette "l'edificazione di costruzioni a più appartamenti, ripartiti su 3 piani abitabili, con possibilità d'inserimento di contenuti commerciali". Il municipio di _____ ha ritenuto che la controversa autofficina potesse essere configurata alla stregua di un'attività commerciale, conforme alla funzione prevista dalla zona R3 accanto a quella abitativa. Pur tenendo debitamente conto della latitudine di giudizio che deve essere riconosciuta all'autorità comunale nell'interpretazione del proprio diritto autonomo, la qualifica attribuita dal municipio all'attività dell'autofficina non può essere condivisa. Anche se la moderna tecnologia ne ha sensibilmente modificato le connotazioni, l'attività delle autofficine non ha comunque assunto le caratteristiche di un'attività commerciale, ossia di un'attività mercantile, nella quale il tratto saliente è dato dalla compravendita di beni. L'attività di un'autofficina è tuttora caratterizzata dalle prestazioni lavorative che i

meccanici effettuano manualmente, con l'aiuto di appositi strumenti, sui veicoli da riparare o da controllare. Momento centrale e caratteristico di quest'attività è la fornitura di prestazioni lavorative, soprattutto di tipo manuale, finalizzate alla manutenzione ed al ripristino dell'efficienza dei veicoli. Non è la compravendita dei veicoli o dei pezzi di ricambio. Per le sue connotazioni, l'attività dell'autofficina va quindi annoverata nella categoria delle attività artigianali e non in quella delle attività commerciali. Commerciale è unicamente l'attività di compravendita di veicoli connessa a quella dell'autofficina. Ma quest'ultima non permette di considerare commerciale l'attività dell'autofficina, ignorando che è dotata di 10 stalli di lavoro destinati ai servizi di manutenzione e di riparazione dei veicoli. L'attività di un'autofficina si distingue pur sempre da quella di un autosalone. Né giova alla causa della resistente il fatto che l'autofficina espliciti un'attività poco molesta, poiché l'art. 44 NAPR non fa capo al criterio della molestia per definire la natura degli insediamenti ammissibili nella zona in esame. Irrilevante, ai fini del giudizio sulla conformità di zona del controverso insediamento, è quindi il fatto che le ripercussioni indotte sull'ambiente circostante possano essere compatibili con la funzione residenziale e non siano superiori a quelle provocate da un'attività commerciale. Per essere autorizzata, non basta che la costruzione non pregiudichi l'uso della zona conforme alla funzione assegnata dal PR. È necessario che l'assecondi, inserendovisi convenientemente. L'assenza, nell'art. 44 NAPR, di qualsiasi riferimento al grado di molestia delle attività ammissibili porta anzi ad escludere che al concetto di "contenuti commerciali" possa essere attribuito un significato estensivo, comprendente anche le attività artigianali. In mancanza di una limitazione degli insediamenti ammissibili fondata sul criterio della molestia, una simile interpretazione porterebbe infatti ad autorizzare qualsiasi tipo di attività imprenditoriali. Conclusione, questa che non può essere accreditata nemmeno concedendo al municipio la massima libertà che può essergli riconosciuta nell'interpretazione del diritto autonomo comunale. Priva di rilievo è la circostanza che una parte del fondo sia occupata dall'autofficina della _____. A prescindere dal fatto che la conformità di zona va di principio esaminata in base alle disposizioni di PR che la definiscono e non in base alle costruzioni preesistenti, non si può in effetti ignorare che questo insediamento è stato realizzato prima dell'entrata in vigore del PR. Ne discende che nella misura in cui autorizza l'autofficina, la licenza non può essere confermata perché disattende il principio della conformità di zona sancito dall'art. 22 cpv. 2 lett. a LPT. 5. Infondate sono invece le censure che i ricorrenti sollevano in relazione al piano di quartiere approvato dal municipio per la realizzazione di un centro commerciale in via _____. Il fondo dedotto in edificazione non partecipa infatti alla realizzazione di tale piano. Non è quindi gravato da vincoli di piano di quartiere. 6. Pure da respingere sono le contestazioni riguardanti l'indice di sfruttamento. L'indice, correttamente ricalcolato dal Consiglio di Stato (0.66), rimane infatti inferiore al limite (0.7) fissato dall'art. 44 NAPR. 7. Inaccoglibili sono infine anche le eccezioni che i ricorrenti ripropongono in questa sede con riferimento all'area di svago per bambini ed all'area verde prescritte dagli art. 17 e 19 NAPR. L'area di 1475 mq riservata a verde corrisponde infatti al 35 % della superficie edificabile (mq 4163) ed al 53 % della SUL. Supera quindi abbondantemente i limiti del 15 % della SUL, rispettivamente del 25 % della superficie edificabile prescritti dalle norme succitate. 8. Sulla scorta delle considerazioni che precedono il ricorso va quindi accolto, annullando la licenza edilizia e la decisione governativa che la conferma. La tassa di giustizia e le ripetibili seguono la soccombenza. Per questi motivi, visti gli art. 21 LE; 17, 19, 44 NAPR di _____; 3, 18, 28, 31, 60, 61 PAm; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è accolto. §. Di conseguenza,

sono annullate; 1.1. la decisione 21 giugno 2000 del Consiglio di Stato (no. 2581); 1.2. la licenza edilizia 12 gennaio 2000 rilasciata dal municipio di _____ alla _____ per l'edificazione della part. no. _____ RF. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'000.-- è a carico della resistente, che rifonderà fr. 2'000.-- ai ricorrenti a titolo di ripetibili di entrambe le istanze. 3. Intimazione a: _____ Per il Tribunale cantonale amministrativo II
presidente
Il segretario

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