

TI_GERICHTE 52.2000.86 vom 5. September 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-09-05, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2000.86

FR: TI_GERICHTE 52.2000.86 du 5 septembre 2000

IT: TI_GERICHTE 52.2000.86 del 5 settembre 2000

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Tribunale cantonale amministrativo 05.09.2000 52.2000.86 Tessin Tribunale cantonale amministrativo 05.09.2000 52.2000.86 Ticino Tribunale cantonale amministrativo 05.09.2000 52.2000.86

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 52.2000.00086 Lugano 5 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 20 marzo 2000 della _____ patr. da: dr. iur. h.c. _____ contro la decisione 23 febbraio 2000 del Consiglio di Stato (no. 791) che respinge l'impugnativa presentata dall'insorgente avverso la risoluzione 9 settembre 1999 con cui il municipio di _____ le ha negato la licenza preliminare di costruire sulla part. no. _____ RF tre edifici per il personale della clinica; viste le risposte: - 3 aprile 2000 di _____ e _____; - 4 aprile 2000 di _____ e _____; - 5 aprile 2000 del Consiglio di Stato; - ..6 aprile 2000 del comune di _____; - 14 aprile 2000 del Dipartimento del territorio; letti ed esaminati gli atti; ritenuto, in fatto A. La _____, qui ricorrente, è proprietaria dell'omonimo istituto di cura, situato ad _____ nel centro del paese. Oltre all'ampio terreno su cui sorge la casa di cura, a monte della strada principale (part. n. _____ RF), la proprietà fondiaria della ricorrente comprende un terreno più piccolo (part. n. _____ RF), a valle della strada, che il PR comunale assegna alla zona per edifici ed attrezzature pubbliche (EAP), quale "attrezzatura d'interesse pubblico di proprietà parapubblica", con la menzione "giardino pubblico". L'11 settembre 1998 la _____ ha chiesto al municipio la licenza preliminare per costruire su questo terreno, sistemato a giardino, tre piccoli edifici da destinare al personale della clinica, interrati nel ripido pendio che sovrasta le case dei residenti _____, _____ e _____. Alla domanda si è opposto il Dipartimento del territorio ed i proprietari dei fondi sottostanti. L'autorità cantonale ha ravvisato nell'intervento gli estremi della deturpazione. I vicini hanno invece sollevato contestazioni che hanno poi ripreso e sviluppato davanti alle istanze di ricorso. Con decisione 9 settembre 1999 il municipio ha respinto la domanda, ritenendola sostanzialmente contraria all'azzoneamento del fondo. B. Con giudizio 23 febbraio 2000 il Consiglio di Stato ha confermato il diniego della licenza, respingendo l'impugnativa contro di esso inoltrata dalla _____. Il Governo ha in sostanza ritenuto che il fondo dedotto in edificazione fosse assegnato come giardino pubblico ad una zona per attrezzature pubbliche. Ne ha quindi dedotto che non potesse essere utilizzato per la costruzione di edifici abitativi. La variante di PR adottata nel 1988,

che ha inserito anche il terreno della clinica in una zona EAP, non avrebbe modificato l'assetto pianificatorio di questo terreno. Non avendo la ricorrente provato, d'altro canto, che le costruzioni sono necessarie al funzionamento della clinica, le costruzioni non potrebbero essere autorizzate nemmeno nel caso in cui l'art. 44 NAPR fosse applicabile. C. Contro il predetto giudizio governativo la soccombente si aggrava davanti al Tribunale cantonale amministrativo, chiedendone l'annullamento e sollecitando il rinvio degli atti al municipio affinché rilasci la licenza richiesta. Secondo l'insorgente, l'intervento sarebbe conforme all'art. 44 NAPR, che disciplinerebbe concretamente l'assetto pianificatorio del fondo, ammettendo la possibilità di edificare costruzioni dettate dalle necessità funzionali della clinica. La rappresentazione grafica dell'azonamento, che distingue la situazione del fondo da edificare da quella del fondo sovrastante, non avrebbe portata propria. L'art. 41 NAPR, che regola l'edificabilità dei fondi inclusi nella zona EAP, non sarebbe peraltro silente in merito alle effettive possibilità edificatorie. L'intervento, conclude, rispetterebbe i vincoli posti dall'art. 26 bis NAPR a tutela dei punti di vista e sarebbe dettato da reali esigenze funzionali della clinica. Del tutto prive di fondamento sarebbero le obiezioni sollevate dalla CBN. D. All'accoglimento del ricorso si oppone il Consiglio di stato senza formulare particolari osservazioni. Ad identica conclusione pervengono il municipio di _____ e gli oppositori, contestando in dettaglio 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, è certa. Il ricorso, tempestivo, è dunque ricevibile in ordine. Il giudizio può essere reso sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 18 PAm). Nemmeno le parti postulano l'assunzione di prove. 2. Il PR approvato dal Consiglio di Stato nel 1976 assegnava il fondo dedotto in edificazione (part. n. _____ RF) alla zona residenziale estensiva R2. Quello su cui sorge la clinica (part. n. _____ RF) era invece incluso nella zona R3. La revisione del PR approvata dal Consiglio di Stato il 19 novembre 1980 ha attribuito il fondo in esame alla zona EAP con la qualifica d'infrastruttura d'interesse pubblico (giardino / belvedere). La definizione degli interventi ammissibili era delegata al municipio, che, sentito il parere dell'autorità cantonale competente, poteva liberamente stabilirne le modalità (art. 41 cpv. 2 NAPR). Il fondo su cui sorge la clinica, appartenente ad un diverso comprensorio territoriale, è rimasto ulteriormente assegnato alla zona R3. L'attuale assetto pianificatorio scaturisce dalla revisione del PR approvata nel 1988, mediante la quale il fondo sui cui sorge lo stabilimento di cura è stato tolto dalla zona R3 - inadeguata per rapporto alle preesistenze ed alle necessità - per essere inserito, al pari di analoghe case di cura o di riposo (clinica _____, casa _____, ecc.), nella zona EAP, con la menzione " edifici d'interesse pubblico di proprietà privata ". Le NAPR sono state completate da un nuovo art. 44, recante il marginale "ospedali, case di cura, case di riposo e conventi" , del seguente tenore: "I terreni di proprietà delle seguenti istituzioni: - _____ - _____ - _____ - _____ sono inseriti in zona EAP. Questi sono di proprietà privata, e per essi non è richiesta né può essere imposta l'espropriazione formale. L'edificazione su queste zone deve tener conto dell'art. 6 delle presenti norme (aspetto estetico e inserimento) e ossequiare le reali necessità di spazio e funzionali dell'istituto. Il Municipio deciderà di volta in volta, sentito il parere delle competenti autorità cantonali". La rappresentazione grafica di questa variante di PR non ha modificato l'azonamento del fondo di cui si discute, che è rimasto attribuito alla preesistente zona EAP come " attrezzatura d'interesse pubblico di proprietà parapubblica " con la menzione " giardino pubblico ". Il fondo è stato unicamente assoggettato ai vincoli di

protezione del punto di vista, sanciti dal nuovo art. 26 bis NAPR mediante la definizione di altezze massime sotto forma di quote assolute. Nella misura in cui omette di includere questo fondo nella zona EAP, la rappresentazione grafica in questione non collima con il testo dell'art. 44 NAPR. Anche il fondo che la ricorrente intende edificare (part. n. _____ RF) apparteneva infatti alla congregazione delle suore di _____, proprietaria della clinica. Contrariamente a quanto assume la _____, l'incongruenza non può tuttavia essere risolta riconoscendo al fondo più basso lo stesso regime applicabile al terreno su cui sorge la clinica. Non potendosi in alcun modo rilevare un'intenzione del pianificatore di modificare l'assetto pianificatorio del fondo in esame, assoggettato soltanto ai vincoli dell'art. 26 bis NAPR, la discrepanza deve necessariamente essere attribuita ad una semplice imprecisione nella formulazione del testo dell'art. 44 NAPR e non ad un'omissione nella rappresentazione grafica della variante. Lo conferma il fatto che quest'ultima ha ulteriormente classificato il fondo in questione come "attrezzatura d'interesse pubblico di proprietà parapubblica" con la menzione "15 - giardino pubblico (_____)" . Portata decisiva, in tali circostanze, può quindi essere attribuita soltanto alla rappresentazione grafica e non al testo della norma. Stando così le cose, l'edificabilità della part. n. _____ RF non è regolata dall'art. 44 NAPR invocato dalla ricorrente, ma dall'art. 41 NAPR in combinazione con il piano delle zone definito dalla revisione del 19 novembre 1980, confermato e precisato dalla variante del 1988. 3. 3.1. Giusta l'art. 22 cpv. 2 lett. a LPT, l'autorizzazione a costruire può essere rilasciata solo per edifici e impianti conformi per la funzione prevista per la zona di utilizzazione. Il principio della conformità di zona, sancito da tale norma esige che la destinazione dell'opera edilizia si inserisca convenientemente nella funzione assegnata alla zona di utilizzazione. Non è sufficiente che non la contraddica e che non ostacoli l'utilizzazione della zona in conformità della funzione attribuitale. Occorre che vi si integri in modo adeguato (DFGP, Commento alla LPT, ad art. 22, n. 29). 3.2. Accertato che il PR considera il fondo alla stregua di un'attrezzatura pubblica, in particolare di un giardino pubblico, l'edificazione dei tre stabili per il personale della clinica non può in nessun caso essere considerata conforme alla funzione assegnatagli dal PR. La destinazione abitativa si pone in palese ed insanabile contrasto con quella di " giardino pubblico " fissata dal piano. Irrilevante è il fatto che il giardino sia tuttora di proprietà della ricorrente e nessun vincolo a favore del comune sia iscritto a RF. Irrilevante è pure la circostanza che gli edifici siano in larga misura sotterranei e che il giardino venga mantenuto. Determinante ai fini del diniego della licenza è l'incompatibilità della destinazione abitativa con la funzione che il PR attribuisce al fondo. Il ricorso non può quindi essere accolto nemmeno nel caso in cui si dovesse riconoscere che l'intervento non integra gli estremi della deturpazione ai sensi del DLBN. 5. La tassa di giustizia e le ripetibili seguono la soccombenza. Per questi motivi, visti gli art. 21 LE; 41, 44 NAPR di _____; 3, 18, 28, 31, 60, 61 PAmm; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 800.-- è a carico della ricorrente, che rifonderà fr. 1'000.-- a ciascuno dei resistenti. 3. Intimazione a: _____ Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente Il segretario