

TI_GERICHTE 52.2001.72 vom 25. Juni 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-06-25, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2001.72

FR: TI_GERICHTE 52.2001.72 du 25 juin 2001

IT: TI_GERICHTE 52.2001.72 del 25 giugno 2001

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Tribunale cantonale amministrativo 25.06.2001 52.2001.72 Tessin Tribunale cantonale amministrativo 25.06.2001 52.2001.72 Ticino Tribunale cantonale amministrativo 25.06.2001 52.2001.72

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 52.2001.00072 Lugano 25 giugno 2001 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 6 marzo 2001 di _____ patr. da: avv. _____ contro la decisione 14 febbraio 2001 del Consiglio di Stato (n. 716), che accoglie parzialmente il ricorso interposto dagli insorgenti avverso la risoluzione 8 giugno 2000 con cui il municipio di _____ ha ordinato di cessare immediatamente l'esercizio della prostituzione nello stabile d'appartamenti che sorge sulla part. n. _____ RF; viste le risposte: - 21 marzo 2001 del Consiglio di Stato; - 6 aprile 2001 del municipio di _____; assunte le prove, preso atto delle conclusioni: - 28 maggio 2001 del municipio di _____; - 15 giugno 2001 dei ricorrenti; letti ed esaminati gli atti; ritenuto, in fatto

A. Il 28 novembre 1988, il municipio di _____ ha autorizzato la costruzione di uno stabile ad uso abitativo e commerciale a _____ (part. no. _____ RF). A pianterreno era previsto un bar ed un ufficio, al primo piano altri uffici, mentre i piani superiori (III°-V°), suddivisi in appartamenti mono- e bilocali, erano destinati all'abitazione. Il 13 giugno 1990 l'autorità comunale ha autorizzato la trasformazione degli uffici del primo piano in appartamenti. Nel corso degli anni, gli appartamenti dell'immobile, denominato residenza _____, sono stati occupati da giovani donne, provenienti soprattutto da paesi sudamericani o dell'est europeo, che, entrate in Svizzera come turiste, vi soggiornavano per qualche mese, all'unico scopo di prostituirsi ai clienti acquisiti nel sottostante bar _____. Quest'attività ha suscitato vivaci proteste fra gli abitanti del quartiere, molestati dalle immissioni che ne derivavano e preoccupati per il progressivo degrado ambientale. Nella primavera del 1999, l'autorità ha effettuato una vasta operazione di polizia, risoltasi con l'espulsione delle turiste/ prostitute che soggiornavano abusivamente nell'edificio. In breve tempo, sono tuttavia giunte altre operatrici del sesso e l'attività dello stabilimento è ripresa come prima. B. In seguito ad un grave fatto di sangue, verificatosi nella vicina residenza _____, pure adibita a bordello, il 20 aprile 2000 il municipio ha vietato agli estranei, in particolare ai clienti delle prostitute, di accedere agli appartamenti della residenza _____. Benché annullato da questo Tribunale con sentenza 18 agosto 2000 per insussistenza dei presupposti che avrebbero dovuto giustificarlo, il provvedimento

ha indotto le prostitute ad abbandonare l'immobile, che da allora è rimasto disabitato. C. Con decisione 8 giugno 2000 il municipio di _____ ha ordinato alla _____ per il tramite del suo amministratore unico, _____, di cessare immediatamente l'utilizzazione dell'immobile allo scopo di esercitarvi la prostituzione e di ripristinare l'uso abitativo autorizzato a suo tempo. A sostegno del provvedimento, l'autorità comunale ha rilevato che la prostituzione era un'attività lavorativa inconciliabile con la destinazione residenziale, autorizzata dal permesso di costruzione rilasciato a suo tempo. Contro quest'ordine la _____ ed il suo amministratore sono insorti davanti al Consiglio di Stato, chiedendone l'annullamento. D. Con decisione 14 febbraio 2001 il Consiglio di Stato ha respinto il ricorso in quanto rivolto contro l'ordine di cessare l'uso dell'immobile come postribolo. L'ha invece accolto nella misura in cui aveva per oggetto l'ordine di ripristinare la destinazione autorizzata. Dopo aver ravvisato nell'attività insediata nello stabile un cambiamento di destinazione non autorizzato, il Governo ha in sostanza ritenuto giustificata l'emanazione di un divieto d'uso. L'adozione di un provvedimento di ripristino della destinazione autorizzata è invece stata subordinata al preventivo esperimento di una procedura di rilascio del permesso in sanatoria. E. Contro il predetto giudizio governativo, i soccombenti si aggravano davanti al Tribunale cantonale amministrativo, chiedendo che sia annullato nella misura in cui conferma il divieto d'uso impartito dal municipio di _____. Gli insorgenti rilevano anzitutto che nella sentenza 18 agosto 2000 in re _____, riguardante il medesimo immobile, il Tribunale cantonale amministrativo aveva constatato che il fondo in oggetto non era fonte di immissioni moleste. L'immobile, osservano poi i ricorrenti, sarebbe comunque da tempo disabitato. Sarebbe quindi inammissibile "emettere un divieto d'uso per un'attività da tempo non in atto al momento dell'emissione dell'ordine soltanto perché non è possibile escludere a priori che lo stabile venga nuovamente utilizzato per il genere d'attività vietata". I ricorrenti rimproverano poi al Consiglio di Stato di non aver assunto le prove richieste per dimostrare che l'attività vietata era da tempo tollerata dall'autorità; circostanza, questa, che in base al principio della buona fede impedirebbe al municipio di esigerne la cessazione. Il municipio, proseguono, non potrebbe comunque vietare un uso non autorizzato soltanto perché paventa l'insorgere di abusi. La funzione indeterminata della zona di utilizzazione non vieterebbe peraltro l'insediamento dell'attività in contestazione. In ogni caso, argomentano ancora i ricorrenti, non vi sarebbe stato alcun cambiamento di destinazione rispetto alla licenza edilizia del 29 novembre 1998. Questa permetteva infatti di utilizzare metà dell'immobile anche per scopi commerciali. L'eventuale cambiamento di destinazione, ribadiscono, dovrebbe ad ogni modo essere ulteriormente tollerato, poiché l'attività era da tempo nota al municipio. Nessun interesse pubblico vi si opporrebbe, concludono, poiché la funzione della zona non è residenziale e l'attività esercitata nello stabilimento non produce immissioni moleste. F. All'accoglimento del ricorso si oppone il Consiglio di Stato, che non formula osservazioni. Ad identica conclusione perviene il municipio, che contesta in dettaglio le tesi dei ricorrenti con argomenti di cui semmai si dirà qui appresso. G. Dalle notifiche regolarmente inoltrate dall'amministrazione dell'immobile all'Ufficio comunale del controllo abitanti (UCA) di _____, richiamate da questo tribunale, risulta che a partire dal 1992 gli appartamenti della residenza _____ erano esclusivamente occupati da sedicenti turiste, provenienti da paesi sudamericani e dell'Europa dell'Est, che vi soggiornavano per periodi varianti tra dieci giorni ed un mese. H. In sede di conclusioni, i ricorrenti hanno ribadito che la passività dimostrata dal municipio in passato imporrebbe di continuare a tollerare l'attività esercitata nell'immobile. Il municipio si è limitato a prendere atto delle risultanze degli

accertamenti esperiti rinunciando a presentare conclusioni. Considerato, in diritto 1. La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dagli art. 21 e 45 LE, in relazione agli art. 21 cpv. 4 e 47 PAmM. La legittimazione attiva della _____, direttamente e personalmente toccata dalla decisione impugnata in quanto proprietaria dello stabile, è certa. _____, amministratore unico della società ricorrente, non dispone invece della qualità per agire in giudizio, poiché il suo interesse è soltanto indiretto e mediato da quello della società che amministra. Nei limiti suindicati, il ricorso, tempestivo, è dunque ricevibile in ordine e può essere deciso sulla base degli atti, senza assumere altre prove all'infuori del richiamo delle notifiche degli inquilini inoltrate dall'amministrazione dell'immobile all'UCA di _____ e della sentenza 18 agosto 2000 di questo tribunale, che i ricorrenti dimostrano peraltro di ben conoscere (art. 18 PAmM). L'audizione testimoniale del gerente del bar _____ appare superflua, poiché le notifiche in questione sono più che sufficienti per dimostrare che il municipio non poteva ragionevolmente ignorare che gli appartamenti erano occupati da donne dedite al meretricio. La circostanza era peraltro nota al di là dei confini nazionali. 2. Controversa, in questa sede, è in sostanza soltanto la decisione 8 giugno 2000 con cui il municipio di _____ ha ordinato alla _____ di cessare immediatamente l'esercizio della prostituzione nello stabile di sua proprietà. Il dispositivo di rinvio degli atti al municipio, "affinché dia avvio alla procedura in sanatoria", è del tutto irrilevante ai fini del giudizio, poiché la ricorrente ha recentemente inoltrato al municipio una domanda di costruzione volta a conseguire il permesso di trasformare lo stabile in un postribolo. 3. L'ordine di cessare un'utilizzazione non autorizzata di un edificio o di un impianto costituisce, di regola, un provvedimento cautelare, analogo all'ordine di sospensione di lavori abusivi (art. 42 LE). Anziché imporre la temporanea cessazione di un'attività edilizia sprovvista della necessaria autorizzazione, l'ordine di cessare un'utilizzazione abusiva è volto ad inibire cambiamenti di destinazione, messi in atto senza la necessaria licenza edilizia, nell'attesa che la modifica delle condizioni d'utilizzazione sia eventualmente autorizzata in sanatoria (Scolari, Commentario, II. ed., ad art. 42 LE, n. 1262; Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Diss. Zurigo, n. 639). Oltre che come misura cautelare, il divieto d'uso può essere concepito come un provvedimento di ripristino, ossia come un atto fondato sull'art. 43 LE; norma, questa, che impone al municipio di ordinare la demolizione o la rettifica delle opere eseguite od utilizzate senza permesso od in contrasto con il permesso ricevuto, quando la difformità viola in modo insanabile le disposizioni della legge, dei regolamenti edilizi o dei piani regolatori materialmente applicabili (Mäder, op. cit., n. 677). Anziché ordinare la demolizione o la rettifica dell'opera abusiva, il provvedimento si limita in questi casi a vietarne l'utilizzazione. Tanto nel caso in cui sia concepito come provvedimento cautelare, quanto nel caso in cui sia configurato come misura di ripristino, il divieto d'uso presuppone l'esistenza di un'utilizzazione dell'opera edilizia non conforme alla destinazione autorizzata. Nel primo caso, l'esistenza di un'effettiva difformità deve ancora essere accertata. Il divieto d'uso si fonda sulla semplice parvenza di un'utilizzazione non autorizzata o contraria all'autorizzazione accordata ed è accompagnato dall'invito ad inoltrare una domanda di costruzione a posteriori, volta ad accertare la conformità dell'utilizzazione temporaneamente vietata. Nell'altro caso, la discrepanza tra la destinazione autorizzata e l'uso instaurato risulta invece da un preventivo e definitivo accertamento dell'illegittimità sostanziale del cambiamento di destinazione attuato abusivamente. 4. Nell'evenienza concreta, lo stabile della ricorrente _____ è stato inizialmente autorizzato per uso abitativo (appartamenti), commerciale (esercizio

pubblico) ed amministrativo (uffici). In un secondo tempo, gli uffici sono stati trasformati in appartamenti ad uso residenziale primario. La destinazione commerciale è rimasta circoscritta al bar _____, aperto a pianterreno. Le notifiche degli inquilini inoltrate dall'amministrazione della residenza _____ all'UCA e richiamate da questo tribunale hanno permesso di stabilire che già a partire dal 1992, gli appartamenti sono stati occupati da donne straniere, che vi soggiornavano, asseritamente come turiste, per periodi di tempo limitati. Che lo scopo del soggiorno fosse in realtà quello di esercitarvi la prostituzione a titolo professionale, ossia al fine di trarne il proprio sostentamento e non soltanto saltuariamente, quale fonte di reddito accessoria, è circostanza, peraltro notoria, che può essere dedotta dalla comune esperienza e non deve quindi essere ulteriormente dimostrata. Destituite di qualsiasi fondamento sono le ambigue contestazioni sollevate al riguardo dalla ricorrente. L'uso degli appartamenti per l'esercizio della prostituzione a titolo professionale non è mai stato autorizzato. Nemmeno la società ricorrente lo pretende. Orbene, è innegabile che l'esercizio non occasionale della prostituzione in uno stabile d'appartamenti autorizzato per uso abitativo perfezioni gli estremi di un cambiamento di destinazione soggetto ad autorizzazione. La modifica delle condizioni di utilizzazione è in effetti rilevante dal profilo pianificatorio, ambientale e della polizia delle costruzioni. Sostanzialmente diverse da quelle derivanti dalla funzione residenziale sono le ripercussioni, materiali ed ideali, derivanti all'ambiente circostante dall'attività lavorativa che veniva esercitata, soprattutto nottetempo, negli appartamenti della residenza _____. Trattandosi inoltre di un'attività lucrativa, svolta su vasta scala e finalizzata ad assicurare il sostentamento delle inquiline, ben si può ritenere che l'utilizzazione degli appartamenti a scopo abitativo fosse del tutto secondaria per rapporto alla destinazione commerciale instaurata con l'interessato consenso della proprietaria dell'immobile. L'esigenza di un permesso di costruzione che autorizzi l'esercizio di quest'attività all'interno dello stabile della ricorrente non può quindi essere negata. Prova ne è, del resto, che la _____ ha appena formalmente chiesto al municipio il permesso di trasformare l'edificio in un postribolo.

5. Ferme queste premesse, sostanzialmente giustificato appare l'ordine, impartito dal municipio alla ricorrente _____, di cessare immediatamente l'esercizio della prostituzione negli appartamenti dello stabile in oggetto. Il provvedimento, di natura cautelare, si fonda su un'incontestabile discrepanza tra la destinazione residenziale dell'immobile autorizzata a suo tempo e l'attività lavorativa insediata senza il necessario permesso dalle inquiline della ricorrente. Esso è inoltre sorretto da un eminente interesse pubblico a porre finalmente un freno al dilagare della prostituzione nel quartiere. Vero è che l'autorità comunale ben doveva da tempo sapere che lo stabile della ricorrente era abusivamente utilizzato per queste attività. La lunga e per certi aspetti deprecabile tolleranza dimostrata dal municipio non basta tuttavia a rendere illegittimo, in quanto lesivo del principio della buona fede, il provvedimento censurato. La tolleranza di un abuso edilizio preclude all'autorità la facoltà di esigere il ripristino di una situazione conforme al diritto soltanto quando si protrae sull'arco di decenni e non pregiudica in misura rilevante beni di polizia in senso stretto (ZBl 1979, 263; Imboden Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, V. ed., N. 76 B I seg; Rhinow Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung; Erg. Bd., ibidem). Presupposti, questi, che nelle circostanze concrete manifestamente non si verificano.

6. Sulla scorta delle considerazioni che precedono, il ricorso va quindi respinto, confermando il provvedimento censurato siccome immune da violazioni del diritto. Resta ovviamente impregiudicato il diritto della ricorrente di chiedere ed eventualmente conseguire il permesso di trasformare l'immobile in un

postribolo. Per questi motivi, visti gli art. 21, 42, 43 LE; 3, 18, 21, 47, 60, 61 PAmm;
dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'500.- è a
carico dei ricorrenti in solido. 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.