

# **TI\_GERICHTE 52.2002.126 vom 21. Januar 2003**

TI Tribunale d'appello, 2003-01-21, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2002.126](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2002.126)

FR: TI\_GERICHTE 52.2002.126 du 21 janvier 2003

IT: TI\_GERICHTE 52.2002.126 del 21 gennaio 2003

## **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo discende dall'art. 21 LE. Certa è la legittimazione attiva della \_\_\_\_\_, direttamente e personalmente toccata dal giudizio con cui il Consiglio di Stato ha confermato il diniego delle licenze. Il ricorso, tempestivo, è dunque ricevibile in ordine.

### **E. 1.2**

Il giudizio può essere reso sulla base degli atti, integrati dal complemento d'istruttoria esperito dall'Ufficio prevenzione dei rumori, analogamente incaricato da questo tribunale (art. 18 PAmM). La ricorrente non ha peraltro postulato l'assunzione di particolari prove.

### **E. 1.3**

Fatta eccezione delle sezioni locali del PLR e del PPD, alle quali è stata rettamente negata la legittimazione ad opporsi alla domanda di costruzione, e dell'Associazione \_\_\_\_\_, alla quale il Governo ha invece riconosciuto, pure a ragione, qualità di parte, tutti gli altri opposenti sono proprietari o locatari di stabili situati nelle vicinanze della Residenza \_\_\_\_\_. Essi rientrano quindi in quella limitata e qualificata cerchia di persone, la cui situazione appare legata all'oggetto del provvedimento censurato da un rapporto talmente stretto ed intenso da distinguersi da quella degli altri membri della collettività. Essendo portatori di un interesse attuale, diretto e concreto ad opporsi all'intervento per le ripercussioni che questo ingenera, vanno disattese le sommarie censure sollevate dall'insorgente in relazione al riconoscimento della qualità di parte operato dapprima dal municipio ed in seguito dal Consiglio di Stato. 2. 2.1. Giusta l'art. 22 cpv. 2 lett. a LPT, l'autorizzazione a costruire può essere rilasciata soltanto per edifici ed impianti conformi alla funzione assegnata alla zona di utilizzazione in cui sono previsti. In altri termini, il permesso è rilasciato solo per insediamenti la cui destinazione si integri convenientemente nelle finalità della zona in cui sorgono. Le costruzioni non devono soltanto evitare di porsi in contrasto con la funzione assegnata alla zona o di ostacolarne l'utilizzazione conforme, ma devono integrarvisi confacentemente in modo da concorrere al conseguimento degli obiettivi perseguiti dall'azonamento (RDAT 1994 II n. 56; Scolari, Commentario, II a ed., ad art. 67 LALPT n. 472). La funzione assegnata dai piani di utilizzazione alle singole zone è di regola precisata da normative di attuazione (NAPR), volte a definire concretamente le caratteristiche degli insediamenti ammissibili. Poiché la destinazione delle zone di utilizzazione dev'essere stabilita anche in funzione dell'esigenza di assicurare una protezione generale e preventiva contro le immissioni, spesso queste disposizioni limitano

la tipologia degli insediamenti ammissibili facendo riferimento all'entità della molestia derivante al vicinato dalle attività che vi vengono esercitate. Nella misura in cui precisano le caratteristiche degli insediamenti ammissibili in una determinata zona, le disposizioni sulla molestia hanno valenza pianificatoria. Perseguendo finalità differenti, non sono quindi diventate inapplicabili in seguito all'entrata in vigore della legislazione federale sulla protezione dell'ambiente (DTF 116 Ia 491 consid. 1a; 118 Ib 590 consid. 3a; Zen Ruffinen/Guy Ecabert, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, n. 551, p. 229; Hänni, *Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht*, p. 160). Quando la funzione assegnata alla zona di utilizzazione è precisata in base al grado di molestia delle attività che possono esservi insediate, l'ammissibilità di una determinata destinazione va esaminata valutando in modo astratto, secondo criteri oggettivi, le ripercussioni ambientali solitamente derivanti da un certo tipo d'insediamento nel contesto territoriale in cui viene ad inserirsi (DTF 117 Ib 147, consid. 2d/cc; STA 29.2.1996 in re B. & Co.; Zimmerlin, *Baugesetz des Kt. Aargau*, II. ed., §§ 130 - 133 n. 1 seg., 160 - 161 n. 7; Scolari, *Commentario*, II. ed., ad art. 28 LALPT, n. 250). 2.2. Non moleste sono di principio le attività che non determinano immissioni sostanzialmente diverse da quelle che derivano dall'abitare. Poco moleste sono invece le attività lavorative, che determinano immissioni più marcate, ma non arrecano disturbo all'utilizzazione abitativa, essendo svolte soltanto di giorno, durante i normali orari di lavoro. Moleste sono infine considerate le attività che ingenerano ripercussioni notevoli sull'ambiente circostante e che appaiono sostanzialmente inconciliabili con la funzione residenziale (Scolari, *Commentario*, II ed., ad art. 28 LALPT, n. 251). Decisiva ai fini della valutazione del grado di molestia rimane in ogni caso la sopportabilità della turbativa dal profilo dell'utilizzazione della zona a scopi abitativi. La nozione di molestia è un concetto giuridico di natura indeterminata, che pone problemi d'apprezzamento in sede d'applicazione concreta (ZBl 1988, 74 consid.

### **E. 3**

c; Scolari, *Diritto amministrativo, parte generale*, II. ed., n. 396 seg.; Imboden/Rhinow, *Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung*, V. ed., N. 66 B I seg.; Rhinow/Krähenmann, *Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung*, Erg. Bd., n. 66 B II a). Nell'individuazione del suo contenuto precettivo va quindi riconosciuta all'autorità amministrativa una certa latitudine di giudizio; latitudine che l'autorità di ricorso deve rispettare, limitandosi a censurare le interpretazioni che integrano gli estremi di una violazione del diritto (art. 61 PAm), in quanto insostenibili, siccome sprovviste di valide ragioni, fondate su considerazioni estranee alla materia o suscettibili di portare a conclusioni aberranti. Ove non sussista una simile violazione del diritto, l'autorità cantonale di ricorso non può annullare una decisione del municipio senza esporsi al rimprovero di essersi arrogata un potere di cognizione che contraddice il principio dell'autonomia comunale. Irrilevante al riguardo è il fatto che l'interpretazione data dall'autorità di ricorso al concetto giuridico indeterminato appaia altrettanto plausibile di quella attribuitagli dall'autorità comunale (DTF 96 I 369, consid. 4; STA 2.1.99 in re B.; BVR 2001, p. 21, consid. 3a). 2.3. Le immissioni moleste possono essere evidentemente di natura materiale (rumore, vibrazioni, esalazioni) ma anche di tipo immateriale. Sono considerate immissioni immateriali od ideali le ripercussioni che scaturiscono da attività sconvenienti, in quanto atte a turbare la sensibilità morale degli abitanti del luogo, a suscitare sensazioni sgradevoli e ad impoverire la qualità di vita. Queste immissioni possono disturbare i vicini direttamente come pure avere effetti indiretti, quali una maggiore difficoltà a locare appartamenti o l'allontanamento della clientela da negozi e commerci. Di natura immateriale sono in particolare considerate

le immissioni derivanti dall'esercizio della prostituzione e delle attività collaterali (DTF 108 Ia 140 consid. 5c/aa; STF 30.3.2000, n. 1P.213/1999, consid. 3b, in re G. SA, in RDAT II-2000 n. 77; STF 26.11.1997, n. 1P.191/1997, consid. 5c, citata in BVR 2001 p. 25, consid. 3e/bb; RB-ZH 2000 n. 94 consid. 4; SOG 1996 n. 29, consid. 3,4; T. Cramer, Immissioni moleste legate all'esercizio della prostituzione con particolare riferimento alle zone abitative, RDAT I-2000 pag. 174). Il concetto di molestia si estende pertanto a tipologie di immissioni più ampie di quelle contemplate dalla legislazione federale in materia di protezione dell'ambiente, vale a dire, in particolare, il rumore e l'inquinamento atmosferico. Nella misura in cui sono volte a garantire la tutela da queste immissioni ulteriori, le norme cantonali o comunali che bandiscono determinate attività in funzione del grado di molestia mantengono piena validità e autonomia, quand'anche non assumano valenza pianificatoria (DTF 117 Ib 147 consid. d/cc; BVR 2001 p. 23, consid. 3b). 3. 3.1. La zona R5 del PR di \_\_\_\_\_, nella quale è ubicata la Residenza \_\_\_\_\_, è disciplinata dall'art. 24 NAPR. Questa norma non stabilisce la funzione della zona, precisando le destinazioni ammissibili. Oltre a prescrivere un'area verde minima, essa si limita, in effetti, a fissare l'altezza massima, l'indice di sfruttamento e quello di occupazione. L'ultimo capoverso rinvia invero all'art. 15, che prevede un supplemento alla superficie utile lorda residenziale, ossia un bonus, fino ad un massimo del 10%, per promuovere l'abitazione e le attività artigianali. Questo rinvio non permette tuttavia di dedurre che la zona sia destinata esclusivamente all'abitazione. Semmai avvalorata la tesi opposta. Né tale conclusione può essere tratta dal piano delle destinazioni, che fissa, per certe zone, ma non per quella qui in discussione, i limiti minimi di determinate utilizzazioni (STF 2.12.1998, n. 1A.272/1997, consid. 6h, in re B.e llcc). In assenza di una chiara definizione della funzione assegnata alla zona di utilizzazione si deve necessariamente concludere che la zona R5 non è esclusivamente riservata alle costruzioni ad uso residenziale, ma ammette anche edifici destinati ad altre attività. Dal profilo dell'art. 24 NAPR, nella zona R5 possono in particolare essere insediate anche attività commerciali.

### **E. 3.2**

A differenza di altri ordinamenti edilizi comunali, le NAPR di \_\_\_\_\_, oltre a non precisare la funzione specifica delle singole zone, non contengono nemmeno indicazioni riferite al grado di molestia delle attività che possono esservi esercitate. Le NAPR non contemplano, anzitutto, una disposizione di carattere generale, nota a molti strumenti pianificatori, volta a suddividere le attività in moleste, poco moleste e non moleste a seconda dell'entità delle ripercussioni ambientali ingenerate. Le disposizioni relative alle singole zone non attribuiscono d'altro canto al grado di molestia il valore di criterio discriminante, volto a precisare la destinazione degli insediamenti ammissibili. L'unica disposizione delle NAPR che fa riferimento alla molestia è l'art. 6. Questa norma, applicabile indistintamente a tutte le zone, si limita tuttavia a considerare "superficie utile lorda residenziale" (SULR) anche la superficie utilizzata da attività artigianali non moleste. Non vi si possono pertanto ravvisare gli estremi di una prescrizione intesa a precisare, in funzione del grado di molestia, le caratteristiche degli insediamenti ammissibili all'interno delle singole zone.

### **E. 3.3**

L'edificazione del territorio comunale di \_\_\_\_\_ non è tuttavia disciplinata unicamente dal PR e dalle relative norme di attuazione. L'ordinamento pianificatorio comunale, in effetti, è completato dal regolamento edilizio (RE) del 16 dicembre 1963, che

all'art. 1 cpv.1 si ripropone di disciplinare, assieme alle leggi cantonali ed al PR, "lo sviluppo urbano ed edilizio della Città di \_\_\_\_\_". Questo regolamento, anteriore al PR 1984 attualmente in vigore, non è mai stato formalmente abrogato. Esso continua pertanto ad essere applicabile perlomeno nella misura in cui non si pone in contrasto con il diritto di rango superiore o con il diritto di pari rango, entrato successivamente in vigore (cfr., in tal senso, la STF 25.11.2002 non pubblicata in re R.Q.SA; cfr. inoltre la nota a piè di pagina del regolamento pubblicato nella raccolta della legislazione comunale). Lo conferma indirettamente l'art. 1 cpv. 1 NAPR, che per quanto non esplicitamente disposto dalle stesse, oltre alla LALPT, alla LE ed alla LPAmb, dichiara applicabili "tutte le altre prescrizioni federali, cantonali e comunali concernenti l'edilizia". Il RE si articola in sei parti. La quarta parte (art. 68 - 108), che qui interessa, concerne le modalità di costruzione. Essa è suddivisa in sei capi (XIV - XIX), che disciplinano rispettivamente "gli allineamenti, gli arretramenti e le cinte" (capo XIV, art. 68 - 69), "i locali d'abitazione ed i loro annessi" (capo XV, art. 70 - 78), questioni diverse (capo XVI, art. 79 - 88), "le sporgenze su area pubblica, vetrine, insegne e piantagioni" (capo XVII, art. 89 - 101), le "aziende moleste, stalle ecc." (capo XVIII, art. 102 - 105) e le "strade private" (art. 106 - 108). Più specificatamente, le disposizioni del capo XVIII vietano, stando ai rispettivi marginali, l'insediamento sul territorio comunale di tre tipi di utilizzazione delle costruzioni: le aziende moleste (art. 102), le stalle (art. 103), i pollai e le conigliere (art. 105). L'art. 102 cpv. 1 RE stabilisce, in particolare, che "laboratori, industrie, depositi ecc., molesti per rumore, scosse, esalazioni, odori o altre cause non potranno essere costruiti o collocati nel territorio giurisdizionale del Comune". Analogamente agli art. 103 e 105 RE, che vietano l'insediamento di edifici destinati alla stabulazione di animali domestici (stalle, pollai e conigliere), anche l'art. 102 cpv. 1 RE è volto a bandire un certo tipo di costruzioni da tutto il territorio comunale, inibendo sia l'edificazione di opere edilizie destinate ad attività moleste, sia l'insediamento di simili attività in costruzioni esistenti. Oggetto del divieto, formulato in termini esemplificativi, sono le "aziende moleste" (cfr. marginale), ovvero, stando alla definizione sopra illustrata dei gradi di molestia, le attività assolutamente incompatibili con la funzione abitativa "per rumore, scosse, esalazioni, odori o altre cause". Sono quindi proscriette dal territorio comunale tanto le attività produttive (industriali o artigianali), quanto le attività mercantili o di servizio, che ingenerano ripercussioni del tutto inconciliabili con l'utilizzazione delle singole zone a scopo abitativo. Sono invece ammesse, e contrario, le aziende poco moleste, ossia le attività, che pur producendo immissioni diverse da quelle derivanti dall'abitare, sono compatibili con la funzione residenziale, in quanto esercitate soltanto di giorno, durante i normali orari di lavoro. Benché volto in primo luogo a tutelare l'ambiente dalle immissioni moleste derivanti dall'attività di determinati insediamenti, non appare fuori luogo ritenere che il divieto sancito dall'art. 102 cpv. 1 RE persegua anche finalità di natura pianificatoria. A maggior ragione si giustifica questa conclusione se si considera che il PR omette di definire la funzione assegnata alle singole zone. In effetti, pur non contribuendo a precisarne i limiti, esso stabilisce almeno per sommi capi quali insediamenti non sono ammessi. Il fatto che il divieto in esame non sia riferito a singole zone, ma si estenda a tutto il territorio comunale, peraltro quasi interamente edificabile e caratterizzato da una larga diffusione degli insediamenti residenziali, non costituisce un motivo sufficiente per negargli tale valenza. Da questo profilo, il vincolo non si differenzia, tutto sommato, dagli analoghi divieti, previsti dalle norme di attuazione di numerosi PR comunali, che, ripetuti zona per zona, finiscono per escludere le attività moleste da tutta la zona edificabile. Già da questo profilo, la legislazione federale sulla

protezione dell'ambiente, che ha reso ampiamente inapplicabili le disposizioni del diritto comunale, disciplinanti questioni esaustivamente regolate dal diritto federale, non ha pertanto privato l'art. 102 cpv. 1 RE della sua portata. Ad ogni modo, quand'anche non si ravvisassero nella suddetta norma finalità pianificatorie, il divieto che la stessa prescrive rimarrebbe comunque ulteriormente applicabile, soprattutto nella misura in cui esclude l'insediamento di aziende moleste "per altre cause", ovvero di attività arrecanti disturbo per motivi che non si riallacciano ad immissioni foniche od atmosferiche, per le quali il diritto federale ha stabilito regole specifiche ed esaustive (OIF, OIA, ORNI). 4. 4.1. Nell'evenienza concreta, la ricorrente \_\_\_\_\_ ha in buona sostanza chiesto al municipio di \_\_\_\_\_ il permesso di trasformare i 23 appartamenti della residenza \_\_\_\_\_, ora adibiti ad uso abitativo, in un postribolo destinato ad accogliere 21 prostitute, esercitanti il meretricio a titolo professionale. I locali a pianterreno, attualmente adibiti ad esercizio pubblico, verrebbero invece trasformati in un club privato (variante A) o in una sauna-fitness (variante B), utilizzazioni volte in pratica a permettere ai clienti ed alle prostitute di prendere reciprocamente contatto. Il municipio ha negato il permesso ravvisando nella prevista trasformazione un intervento contrario al divieto, sancito dall'art. 102 cpv. 1 RE, di insediare aziende (attività) moleste sul territorio comunale. 4.2. Dal profilo della conformità di zona, occorre anzitutto dare atto che l'insediamento di un postribolo nella zona R5 non si pone in contrasto con la funzione, ampiamente indifferenziata, che l'art. 24 NAPR assegna alla zona di utilizzazione. La nuova utilizzazione dell'edificio, caratterizzata dalla somministrazione a scopo di lucro di prestazioni sessuali a pagamento, si configura invero come una destinazione di indole prevalentemente commerciale, che per sua natura appare sostanzialmente compatibile con il carattere multifunzionale della zona in esame. Nemmeno il municipio, del resto, ravvisa l'esistenza di un effettivo contrasto tra la nuova destinazione della residenza \_\_\_\_\_ e l'indefinita funzione che il PR attribuisce alla zona R5. Resta da esaminare se tale contrasto possa essere ravvisato per rapporto al divieto sancito dall'art. 102 cpv. 1 RE. 4.3. Nell'ottica della norma succitata, non si può negare che un postribolo costituisca un'azienda. Esso si configura, infatti, come uno stabilimento costituito da un insieme di persone, che operano a titolo professionale, avvalendosi di una determinata infrastruttura, per svolgere un'attività commerciale o di servizio, finalizzata al conseguimento di un fine economico. Cadono quindi nel vuoto le contestazioni sollevate dalla ricorrente con riferimento alla tipologia degli insediamenti vietati dall'art. 102 cpv. 1 RE. Decisiva ai fini dell'applicazione della norma in esame non è peraltro la configurazione aziendale o meno dello stabilimento, ma la natura più o meno molesta delle ripercussioni ambientali derivanti dall'attività che vi verrebbe esercitata. Ferma questa premessa, occorre distinguere tra le immissioni materiali e quelle immateriali ingenerate dal controverso stabilimento. 4.4. Dal profilo delle immissioni materiali, rilevanti sono unicamente le immissioni foniche, derivanti dal traffico indotto dal postribolo e dal comportamento dei suoi utenti. Orbene, riservata la verifica concreta, di cui si dirà più avanti, della compatibilità ambientale dello stabilimento in esame, si deve negare che il disturbo arrecato al vicinato da queste fonti di rumore permetta di ravvisare in un postribolo un'azienda molesta bandita dal territorio comunale dall'art. 102 cpv. 1 RE. Valutate in un'ottica meramente pianificatoria, ossia in modo astratto e secondo criteri oggettivi, le immissioni foniche che possono scaturire dall'attività di un postribolo, l'insediamento di un simile stabilimento nella zona R5, qui in discussione, appare di principio conciliabile con la funzione largamente indifferenziata attribuita dal PR alla zona R5. Pur tenendo conto della latitudine di giudizio che deve essere riconosciuta al municipio

nell'individuazione del contenuto precettivo di norme del diritto comunale autonomo, un'interpretazione più estensiva del concetto di molestia, insito nella norma in esame, non appare sostenibile. Accreditala, si finirebbe in effetti per proscrivere da tutto il territorio del comune una serie di attività commerciali, quali ad esempio quelle degli esercizi pubblici, che per quanto consta a questo tribunale il municipio continua invece ad autorizzare senza alcuna riserva. Le risultanze dei procedimenti che hanno portato alla chiusura del postribolo aperto e gestito abusivamente nel medesimo immobile per quasi un decennio dimostrano del resto che le lamentele del vicinato non erano tanto da attribuire alle immissioni foniche da esso prodotte, quanto piuttosto al disagio di natura immateriale che simili stabilimenti solitamente arrecano ai luoghi in cui si insediano. 4.5. Accertato che le immissioni foniche derivanti dal postribolo non sono in grado, dal profilo della molestia, di giustificare un diniego del permesso fondato sull'art. 102 cpv. 1 RE, va ancora verificato se una simile conclusione possa fondarsi sulle immissioni ideali prodotte dal controverso stabilimento, ovvero sulla sensazione di disagio che la presenza di un postribolo generalmente suscita nel vicinato. Anzitutto, occorre considerare che la prostituzione, quando viene esercitata in modo non occasionale, da più professioniste operanti nello stesso luogo, costituisce un'attività suscettibile di arrecare notevoli pregiudizi al vicinato. Le ripercussioni d'ordine immateriale, che il commercio del sesso determina, sono ben più marcate e gravose delle ripercussioni materiali, che spesso l'accompagnano. Mentre alle immissioni foniche può, entro certi limiti, essere posto rimedio mediante prescrizioni d'esercizio, volte soprattutto a ridurre l'attività notturna delle prostitute, nulla può essere intrapreso per eliminare o almeno contenere il disagio che questo genere di stabilimenti inevitabilmente comporta in termini di qualità di vita della zona in cui si situano. L'esperienza insegna che l'immagine negativa e di degrado, suscitata da un postribolo, non rimane circoscritta all'immobile in cui quest'attività viene effettivamente esercitata, ma si estende agli stabili circostanti, che spesso subiscono pesanti conseguenze, perdendo d'attrattività tanto nel caso in cui abbiano una destinazione commerciale, quanto e soprattutto nel caso in cui vengano utilizzati a scopo abitativo. Non di rado, l'equivoca fama dello stabilimento si diffonde a tutta la zona circostante, conferendole la poco ambita qualifica di "quartiere a luci rosse" e provocando di riflesso sensazioni di malessere fra i residenti. Ravvisando nella prostituzione un'attività molesta e quindi sostanzialmente inconciliabile con la funzione residenziale, non per nulla molte città europee hanno tempestivamente provveduto a confinarne l'esercizio in zone appositamente designate. Orbene, considerata la natura indeterminata del concetto di azienda molesta, di cui all'art. 102 cpv. 1 RE, questo tribunale ritiene che nel caso concreto non si possa rimproverare al municipio di aver abusato della latitudine di giudizio che gli deve essere riconosciuta nell'individuazione del contenuto precettivo di questa norma del diritto autonomo comunale. Ravvisando nella controversa trasformazione gli estremi di un intervento volto ad insediare nella residenza \_\_\_\_\_ un'azienda molesta per altre cause, l'esecutivo comunale ha attribuito alla norma un significato del tutto sostenibile, sostanzialmente immune da violazioni del diritto, in quanto fondato su considerazioni oggettive e pertinenti. Non appare invero fuori luogo considerare molesta ai sensi della norma succitata l'attività esercitata da una ventina di prostitute, nell'ambito di un bordello situato in una zona a vocazione prevalentemente residenziale e dotato di infrastrutture destinate all'acquisizione della clientela, configurate sotto forma di un licenzioso "club privato" o di una non più decente "sauna-fitness". Tenuto conto di tutte le circostanze, rimane comunque nei limiti del margine interpretativo concesso dal diritto autonomo comunale al municipio

considerare moleste e quindi sostanzialmente incompatibili con la funzione residenziale le ripercussioni immateriali, ingenerate dallo stabilimento. Derivando queste turbative dalla natura stessa dell'attività in oggetto e non dipendendo dagli orari d'esercizio, appare sostenibile negare loro la qualifica di immissioni semplicemente poco moleste, ovvero di ripercussioni che non arrecano particolare disturbo all'utilizzazione abitativa, siccome svolte soltanto di giorno, durante i normali orari di lavoro. Anche se l'ammissibilità di una determinata destinazione va esaminata valutando in modo astratto, secondo criteri oggettivi, le ripercussioni ambientali solitamente derivanti da un certo tipo d'insediamento nel contesto territoriale in cui viene ad inserirsi, di fronte all'indeterminatezza della funzione assegnata dal PR alla zona d'utilizzazione qui in esame, non appare lesivo del diritto, nell'ambito dell'accertamento della conformità di zona del controverso insediamento, valutare la molestia anche in modo concreto, tenendo debitamente conto della vocazione prevalentemente residenziale del quartiere (ZBl 1989, pag. 212, consid. 3b). A maggior ragione si giustifica la conclusione censurata dalla ricorrente, ove si consideri che nelle immediate vicinanze sorge anche una scuola elementare. La legittimità della qualifica di azienda molesta per altre cause, attribuita dal municipio al postribolo, è peraltro attestata dalle reiterate, pressanti e corali rimostranze sollevate fra gli abitanti della zona dal bordello, che era stato abusivamente insediato durante l'ultimo decennio nello stesso immobile. La generale opposizione scatenata dalle domande di costruzione in oggetto, benché non decisiva, contribuisce ad avvalorare tale deduzione. Pure la giurisprudenza conforta le conclusioni a cui sono giunte le istanze inferiori. Il Tribunale federale ha in effetti sancito che già l'esercizio di un ambiguo "salone per massaggi", gestito da prostitute, si configuri come un'azienda altamente molesta, in una zona occupata in massima parte da edifici abitativi (STF 1P.191/1997 del 26.11.1997, consid. 5c, ripresa in BVR 2001 p. 25, consid. 3e/bb). Analoghi giudizi, in genere assai restrittivi nell'ammettere attività connesse con la prostituzione in luoghi densamente popolati, sono stati resi anche da diversi Tribunali cantonali (cfr. BVR 2001 pag. 17 e seg.; RB-ZH 2000 n. 94, ove si differenziano le ripercussioni immateriali, ben più marcate, che può provocare un bordello, rispetto a quelle indotte da un salone per massaggi; SOG 1996 n. 29).

4.6. Dal profilo del divieto di insediare aziende moleste sul territorio comunale, sancito dall'art. 102 cpv. 1 RE, nelle circostanze concrete, la decisione del municipio di negare la licenza per motivi riconducibili alle turbative di natura immateriale derivanti alla zona dal controverso postribolo appare pertanto conforme al diritto.

5. 5.1. Secondo l'art. 11 cpv. 2 LPAmb, indipendentemente dal carico inquinante esistente, le emissioni, nell'ambito della prevenzione, devono essere limitate nella misura massima consentita dal progresso tecnico, dalle condizioni d'esercizio e dalle possibilità economiche. Le limitazioni delle emissioni sono inasprite se è certo o probabile che gli effetti, tenuto conto del carico inquinante esistente, divengano dannosi o molesti (cpv. 3). Il Consiglio federale fissa, mediante ordinanza, i valori limite delle immissioni per la valutazione degli effetti dannosi o molesti (art. 13 LPAmb). I valori limite delle immissioni per il rumore e le vibrazioni sono stabiliti in modo che, secondo la scienza o l'esperienza, le immissioni inferiori a tali valori non molestino considerevolmente la popolazione (art. 15 LPAmb). La costruzione di impianti fissi è autorizzata solo se le immissioni foniche da essi prodotte non superano da sole i valori di pianificazione nelle vicinanze (art. 25 cpv. 1 LPAmb), che sono fissati al di sotto dei valori limite delle immissioni (art. 23 LPAmb). In mancanza di valori limite d'esposizione al rumore, l'autorità esecutiva valuta le immissioni foniche in base all'articolo 15 della legge. Tiene pure conto degli articoli 19 e 23 della legge (art. 40 cpv. 3 OIF). Ciò vale soprattutto per la

valutazione del rumore degli esercizi pubblici, che è caratterizzato da una commistione di rumori dovuti al comportamento umano e di rumori irregolari connessi all'andirivieni degli avventori (DTF 126 III 223 consid. 3c pag. 226; 123 II 325 consid. 4d pag. 333). Nella valutazione caso per caso va tenuto conto della natura del rumore, degli orari e della frequenza con cui si manifesta, come pure della sensibilità e dell'esposizione al rumore della zona. Nel caso di impianti nuovi, ove manchino valori di pianificazione, l'esercizio deve rispettare il livello di immissioni, che secondo la valutazione del giudice produce al massimo turbative di scarsa rilevanza (DTF 123 II 325 consid. 4d/bb pag. 355). Sono considerati impianti fissi nuovi anche tutti gli impianti di cui viene cambiata completamente l'utilizzazione (art. 2 cpv. 2 OIF). Ciò si verifica quando gli impianti fissi esistenti vengono modificati in misura tale dal profilo costruttivo o funzionale, che quanto rimane dell'impianto preesistente, valutato secondo criteri ambientali, si situa in posizione subalterna rispetto alla parte modificata (DTF 125 II 643 consid. 17a pag. 670; 123 II 325 consid. 4c/aa pag. 329).

5.2. Nell'evenienza concreta, la trasformazione della residenza \_\_\_\_\_ in un bordello va configurata alla stregua di un cambiamento sostanziale dell'attuale destinazione residenziale dell'immobile. Valutata secondo criteri ambientali, la trasformazione va pertanto trattata secondo le disposizioni applicabili alla realizzazione di impianti fissi nuovi (STF 20.11.98 in URP 1999 pag. 264). Sono quindi applicabili i criteri posti dagli art. 25 LPAmb e 7 cpv. 1 OIF. Decisive, ai fini del giudizio, sono le immissioni foniche derivanti dal traffico indotto dal postribolo e quelle prodotte dal comportamento dei suoi frequentatori. Nella valutazione va tenuto conto che lo stabilimento, situato in una zona alla quale è stato attribuito il grado di sensibilità (GS) III, rimarrebbe aperto soltanto sino alle 2200. Per quanto attiene alle immissioni foniche derivanti dal traffico indotto dal postribolo, l'Ufficio prevenzione rumori del Dipartimento del territorio, chiamato da questo tribunale ad esperire una verifica, ha ritenuto che nell'ipotesi più sfavorevole per la ricorrente, l'attività dello stabilimento non determinasse immissioni superiori ai limiti sanciti dall'art. 9 lett. b OIF, applicabile al caso concreto. Accertato che le strade d'accesso all'immobile costituiscono un impianto del traffico bisognoso di risanamento perché produce immissioni foniche superiori ai valori limite d'esposizione al rumore fissati dall'OIF, l'autorità cantonale ha in particolare accertato che la maggiore sollecitazione di tali strade, provocata dall'attività del postribolo, provocasse un aumento delle immissioni foniche di 0.3 dB (A), valore inferiore al limite di percettibilità che la prassi fissa ad 1 dB (A). Per quanto riguarda invece le immissioni foniche derivanti dal comportamento degli utenti del bordello, si può invece prevedere, secondo la comune esperienza, che il disturbo arrecato non sarà tale da arrecare pregiudizio al benessere della popolazione (art. 15 LPAmb). Parte dei clienti delle prostitute arriverà infatti al bordello direttamente dall'autorimessa sotterranea e se ne ripartirà passando dalla stessa strada. I frequentatori che lo raggiungeranno invece a piedi, cercheranno piuttosto di passare inosservati e si allontaneranno altrettanto discretamente. Non è invero escluso che qualche avventore assuma comportamenti irrispettosi, ma, nel complesso, si può ammettere che il disturbo arrecato al vicinato dal movimento degli utenti non sarà sostanzialmente superiore a quello provocato da un esercizio pubblico di successo. Le risultanze dei controlli di polizia esperiti durante gli anni in cui il postribolo è stato abusivamente in attività, con orari d'esercizio di gran lunga superiori, non permettono di giungere a diversa conclusione. Dal profilo della compatibilità ambientale del controverso insediamento, valutate globalmente le immissioni, si può quindi ritenere che non sussistano impedimenti al rilascio delle autorizzazioni richieste.

6. La residenza \_\_\_\_\_ è stata a suo tempo realizzata a scopo di abitazione

primaria. Ha quindi beneficiato dell'abbuono di SUL previsto dall'art. 15 NAPR. Con il controverso cambiamento di destinazione vengono a cadere le premesse di questa agevolazione. La SUL deve pertanto essere ridotta di 93 mq. La ricorrente ha proposto di rientrare nei limiti dell'i.s. murando un appartamento in modo da renderlo inabitabile. Già in prima istanza, il municipio non ha sollevato particolari obiezioni in proposito. Se ne deduce che, limitatamente a questo aspetto, nulla osta al rilascio delle licenze.

7. 7.1. Giusta l'art. 48 cpv. 1 NAPR, "per costruzioni o ricostruzioni è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse dimensionati secondo le norme VSS". Per la zona R5, soggiunge la norma, "deve essere destinata a posteggio una superficie di almeno 12 mq per ogni 100 mq (o frazione) di SUL adibita ad appartamenti, negozi, uffici o a pubblico esercizio, ritenuto comunque un posteggio per appartamento" (cpv. 1. cifra 1.1). "Nel caso di costruzioni a destinazione particolare, come ospedali, cinema, grandi negozi, ecc.", dispone ancora la norma in esame, "si farà capo alle norme VSS" (cpv. 1 cifra 1.4). Tali norme stabiliscono che per i casi non previsti occorre valutare il fabbisogno di posteggi mediante appositi rilevamenti esperiti in casi comparabili. Ove risulti "provata l'impossibilità tecnica di creare i necessari posteggi", conclude l'art. 48 cpv. 2 NAPR, "il municipio preleva un contributo nella misura del 25% del costo di costruzione, incluso il prezzo del terreno".

7.2. Nel caso in esame, l'autorità comunale ha ritenuto che la nuova destinazione attribuita all'immobile comportasse l'obbligo di disporre di 30 posteggi, ossia uno per ciascuno dei 23 appartamenti e 7 posteggi per il club privato. Secondo l'insorgente, l'obbligo sancito dall'art. 48 NAPR sussisterebbe soltanto nel caso di nuove costruzioni e di ricostruzioni. La controversa trasformazione non richiamerebbe l'obbligo di dotare l'immobile di un numero di posteggi adeguato alla nuova destinazione. La tesi non può essere accreditata, poiché il generico concetto di costruzioni, di cui all'art. 48 cpv. 1 NAPR, non comprende soltanto le nuove edificazioni, ma tutti gli interventi edilizi di un certo rilievo, che sono atti ad incidere in misura apprezzabile sul fabbisogno di posteggi. Di principio, l'obbligo in questione sussiste pertanto anche nel caso di ampliamenti e di cambiamenti di destinazione sostanziali.

7.3. Per determinare il numero di posteggi necessario l'autorità comunale ha applicato cumulativamente la cifra 1.2 e la cifra 1.4 dell'art. 48 NAPR. A suo avviso, i 23 appartamenti dovrebbero disporre di un posteggio ciascuno, mentre la particolare destinazione del club privato (40 posti) esigerebbe altri 7 posteggi. La ricorrente contesta queste deduzioni rilevando che per la SUL complessiva dell'immobile (mq 1'414.52 mq), a destinazione commerciale, sarebbero necessari soltanto 15 posteggi. Le eccezioni della \_\_\_\_\_ sono fondate. L'art. 48 cpv. 1 cifra 1.4 NAPR si applica soltanto nel caso di utilizzazioni particolari, caratterizzate da una grande affluenza di pubblico, che determinano un rilevante fabbisogno di posteggi. Lo si deduce chiaramente dall'esemplificazione contenuta nella norma (ospedali, cinema, grandi negozi, ecc.). Non è certamente applicabile alla destinazione prevista al pianterreno dell'immobile (club privato o sauna-fitness). Pur essendo del tutto particolare e di sicuro richiamo di pubblico, la nuova utilizzazione non è comunque atta a determinare un fabbisogno di posteggi paragonabile a quello indotto dalle destinazioni che cita, a titolo di esempio, la suddetta norma. Per le loro caratteristiche, le nuove modalità di utilizzazione non si differenziano sostanzialmente dalla destinazione ad esercizio pubblico, attualmente autorizzata. Inapplicabile è pure l'obbligo, sancito dall'art. 48 cpv. 1 cifra 1.2 NAPR, di attribuire un posteggio ad ogni appartamento. Con la controversa trasformazione, gli appartamenti perdono la loro vocazione abitativa per assumere una destinazione commerciale o di servizio. Sono quindi paragonabili ad uffici o a negozi, destinazioni per le quali la disposizione in esame, a differenza degli appartamenti,

non prevede un minimo di un posteggio per unità. Per tutta la costruzione fa quindi stato l'obbligo di disporre di un posteggio ogni 100 mq (o frazione) di SUL. Considerata la SUL complessiva (1'414.52 mq), gli attuali 22 posteggi (20 interrati e 2 in superficie), a disposizione dell'immobile, sono quindi sufficienti. Di transenna, va comunque rilevato che, non configurando il controverso postribolo un'opera che richiama un grande afflusso di pubblico, l'eventuale mancanza di alcuni posteggi giustificerebbe il prelievo di un contributo sostitutivo, ma non il diniego della licenza. 8. Per quanto riguarda l'insufficienza dell'accesso, invocata dal municipio per giustificare il diniego delle licenze, è sufficiente un rinvio alle pertinenti considerazioni con cui il Consiglio di Stato ha accolto le eccezioni sollevate dalla \_\_\_\_\_ per contestare siffatto argomento. 9. Sulla scorta dei motivi che precedono, in particolare di quelli esposti al considerando 4, il ricorso va quindi respinto. La tassa di giustizia è posta a carico della ricorrente, che rifonderà un'adeguata indennità per ripetibili ai resistenti assistiti da un patrocinatore iscritto all'albo. Per questi motivi, visti gli art. 21 LE; 22 LPT; 11, 12 LPAmb; 7 OIF; 15, 25, 48 NAPR di \_\_\_\_\_; 102 RE di \_\_\_\_\_; 3, 18, 28, 31, 60, 61 PAmm; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 2'000.- è posta a carico della ricorrente, che rifonderà altresì, a titolo di ripetibili: - fr. 800.-- alla \_\_\_\_\_; - fr. 800.-- a \_\_\_\_\_ e all'avv. \_\_\_\_\_; - fr. 500.-- ai comproprietari del \_\_\_\_\_; - fr. 500.-- a \_\_\_\_\_; - fr. 300.--, cadauno, all'avv. \_\_\_\_\_, all'Associazione \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_, all'\_\_\_\_\_ e alla \_\_\_\_\_. 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.