

TI_GERICHTE 52.2002.128 vom 5. Juli 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-07-05, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2002.128

FR: TI_GERICHTE 52.2002.128 du 5 juillet 2002

IT: TI_GERICHTE 52.2002.128 del 5 luglio 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 10

a 15 m. L'edificazione di questi fondi, dispone l'art. 37 cpv. 6 NAPR, "è subordinata alla presentazione di un PQ secondo l'art. 56 LALPT, che attraverso la realizzazione di un progetto planovolumetrico indichi le modalità di sistemazione dell'intero sedime". Benché sommario, il quadro pianificatorio sancito dall'art. 37 cpv. 6 NAPR risponde alle condizioni poste dall'art. 56 cpv. 2 LALPT. La superficie minima dei fondi e i parametri edilizi sono chiaramente definiti, mentre i requisiti qualitativi minimi sono fissati attraverso l'esigenza di presentare un progetto planovolumetrico che indichi l'assetto dell'intero sedime. 2.3. In concreto, la _____ ha elaborato un progetto di PQ che prospetta di realizzare sui fondi in questione due edifici a pianta rettangolare, di dimensioni pressoché identiche, insistenti su due autorimesse seminterrate e strutturati su quattro livelli abitabili, ai quali si può accedere attraverso un corpo scale addossato alla facciata rivolta verso monte. Il progetto fornisce indicazioni esaurienti sulle dimensioni e sui contenuti architettonici e funzionali degli stabili, definendo con sufficiente precisione le volumetrie, l'organizzazione degli spazi, la sistemazione esterna e gli aspetti urbanistici (accessi). Il municipio ha rilasciato la licenza di PQ, ritenendo soddisfatte le condizioni poste dall'art. 37 NAPR. Contrariamente a quanto assume il Consiglio di Stato, nella controversa licenza di PQ non è ravvisabile alcuna violazione del diritto. Essa rispetta invero pienamente le condizioni poste dall'art. 37 NAPR. L'altezza (m 15) è contenuta nel limite fissato dall'art. 37 cpv. 4 NAPR. Le distanze da confine (m 3), quelle tra gli edifici (m 7) e quelle verso gli edifici situati sui fondi degli oppositori (m 6) rientrano nei limiti sanciti dagli art. 4 cpv. 1 lett. c e 3 cpv. 1 lett. d, richiamati dall'art. 36 cpv. 3 NAPR. Il progetto di PQ risponde inoltre all'esigenza di indicare le modalità di sistemazione dell'intero sedime, che l'art. 37 cpv. 6 NAPR pone quale unica condizione. A torto il Consiglio di Stato ha ritenuto che le scelte architettoniche non potessero essere condivise perché insufficienti dal profilo qualitativo. Reputandole adeguate, il municipio non ha certamente abusato dell'ampio margine d'apprezzamento che gli deriva dalla natura sommaria dell'art. 37 NAPR. La decisione non procede certamente da considerazioni illogiche od estranee alla materia ed è perfettamente sostenibile.

Intervenendo a censurarla, il Consiglio di Stato ha palesemente disatteso i limiti del potere di cognizione che l'autonomia comunale gli impone di rispettare. Invano sostengono i resistenti che l'unica soluzione possibile per costruire stabili d'appartamenti a pigione moderata su quei fondi sarebbe quella di realizzare un solo immobile. Se potranno o meno essere realizzati appartamenti di questo genere sulla base del PQ in oggetto è questione che dovrà essere esaminata nell'ambito del rilascio delle successive licenze edilizie sulla base di

progetti definitivi. In mancanza di tali progetti, quest'aspetto non può essere verificato nell'ambito dell'approvazione del PQ. Né giova agli oppositori obiettare che il comune non è per il momento intenzionato a realizzare uno stabile d'appartamenti a pigione moderata sul suo fondo. L'art. 37 NAPR si limita ad esigere che il PQ indichi la sistemazione finale dei fondi. Non subordina l'approvazione del piano all'indicazione delle fasi di realizzazione. Le particolari caratteristiche del PQ in esame, imposto all'unico scopo di conseguire un'edificazione uniforme, permettono inoltre di escludere che le finalità del piano risultino disattese fintanto che il comune non realizzerà il secondo edificio.

2.4. Nella misura in cui è riferita alla licenza di PQ, la decisione governativa impugnata, va quindi annullata siccome lesiva del diritto.

3. Licenza edilizia 3.1. L'art. 37 cpv. 2 NAPR concede al fondo della ricorrente ed a quello del comune importanti agevolazioni sull'i.s e sull'altezza. Quale corrispettivo, la norma li vincola alla costruzione di alloggi a pigione moderata secondo le disposizioni della legislazione federale e cantonale in materia. È quindi evidente che qualsiasi licenza interessante questi fondi può essere rilasciata soltanto dopo aver accertato che la costruzione adempie i requisiti posti dalla LF per promuovere la costruzione d'abitazioni del 19 marzo 1965 (RS 842) e dalle relative ordinanze d'applicazione, rispettivamente dalla Legge cantonale sull'abitazione del 22 ottobre 1985 (RL 6.4.10.1) e dal relativo regolamento d'applicazione. Siffatto accertamento deve necessariamente essere esperito da parte dell'Ufficio dell'abitazione del DOS, unica istanza abilitata a pronunciarsi sulla conformità del progetto per rapporto alle disposizioni succitate. La semplice dichiarazione (autocertificazione) del promotore non può essere considerata sufficiente. Non occorre che la costruzione sia sussidiata. Basta che venga dimostrato in modo inequivocabile che risponde alle condizioni poste dalla legge per beneficiare di un sussidio. Accertato che la domanda di costruzione rispetta tali condizioni, la licenza non può essere rilasciata senza vincoli di sorta. Affinché sia assicurato l'ossequio dell'art. 37 NAPR, la licenza deve necessariamente essere subordinata a condizioni che definiscano in termini vincolanti le pigioni ammissibili ed un efficace metodo di controllo.

3.2. Nell'evenienza concreta, il progetto dello stabile previsto sul fondo della ricorrente risponde alle indicazioni planovolumetriche del PQ approvato con licenza del 23 novembre 2001. L'i.s. rientra a sua volta nei limiti ammessi dall'art. 37 cpv. 4 NAPR. Da questo profilo, nulla osta al rilascio del permesso di costruzione. La licenza impugnata non è tuttavia stata preceduta dal necessario accertamento che la costruzione adempie i requisiti posti dalla legislazione disciplinante la realizzazione di abitazioni a pigione moderata. La domanda di costruzione, del tutto silente in merito alle pigioni previste, non è stata sottoposta all'Ufficio dell'abitazione. La scarsa documentazione prodotta dall'istante non permette di trarre alcuna conclusione utile al riguardo. Non essendo dimostrato l'adempimento della più importante delle condizioni che legittimano le facilitazioni previste dall'art. 37 NAPR, l'annullamento della licenza s'impone quindi come una conseguenza inevitabile.

4. Sulla scorta delle considerazioni che precedono, il ricorso va parzialmente accolto, annullando il giudizio governativo impugnato nella misura in cui ha per oggetto la licenza di PQ e confermandolo invece, seppur per altri motivi, nella misura in cui è riferito alla licenza rilasciata alla ricorrente per l'edificazione della part. n. _____. La tassa di giustizia è suddivisa in parti uguali fra la ricorrente e gli oppositori. Le ripetibili, commisurate al grado di soccombenza, sono invece poste a carico della ricorrente. Per questi motivi, visti gli art. 21 LE; 56 LALPT; 3, 4, 29, 36, 37 NAPR di _____; 3, 18, 28, 31, 60, 61, 65 PAmm; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è parzialmente accolto. §. Di conseguenza, la decisione 12 marzo 2002 del Consiglio di Stato (n. 1175) è: 1.1. annullata limitatamente al

dispositivo n. 1 che è riformato nel senso che la licenza di PQ 23 novembre 2001 è confermata. 1.2. confermata limitatamente al dispositivo n. 2. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'200.- è a carico della ricorrente nella misura di fr. 600.- e dei resistenti in solido per la differenza. 3. La ricorrente rifonderà fr. 600.- ai resistenti a titolo di ripetibili. 4.

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.