

## **TI\_GERICHTE 52.2002.167 vom 26. Juni 2002**

TI Tribunale d'appello, 2002-06-26, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2002.167](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2002.167)

FR: TI\_GERICHTE 52.2002.167 du 26 juin 2002

IT: TI\_GERICHTE 52.2002.167 del 26 giugno 2002

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Tessin Tribunale cantonale amministrativo 26.06.2002 52.2002.167 Tessin Tribunale cantonale amministrativo 26.06.2002 52.2002.167 Ticino Tribunale cantonale amministrativo 26.06.2002 52.2002.167

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 52.2002.00167 Lugano 26 giugno 2002 In nome della Repubblica e Cantone del Ticino Il Tribunale cantonale amministrativo composto dei giudici: Lorenzo Anastasi, presidente, Stefano Bernasconi, Werner Walser segretario: Leopoldo Crivelli statuendo sul ricorso 19 aprile 2002 della \_\_\_\_\_ patr. da: avv. \_\_\_\_\_ contro la decisione 26 marzo 2002 del Consiglio di Stato (n 1467) che respinge l'impugnativa presentata dall'insorgente avverso la risoluzione 17 maggio 2002 con cui il municipio di \_\_\_\_\_ le ha negato la licenza edilizia preliminare per la costruzione di un complesso edilizio in località \_\_\_\_\_ (part. n. \_\_\_\_\_ RF); viste le risposte: - 30 aprile 2002 del condominio \_\_\_\_\_; - 30 aprile 2002 del Consiglio di Stato; - 3 maggio 2002 del municipio di \_\_\_\_\_; - 8 maggio 2002 della comunione dei comproprietari del condominio \_\_\_\_\_; - 8 maggio 2002 di \_\_\_\_\_; letti ed esaminati gli atti; ritenuto, in fatto A. Il 31 ottobre 2000 la \_\_\_\_\_ ha inoltrato al municipio di \_\_\_\_\_ una domanda preliminare per costruire in località \_\_\_\_\_ un complesso edilizio formato da 16 case gemelle e 4 palazzine di 4 appartamenti l'una. L'intervento, da realizzare in tre tappe, ha per oggetto un fondo (part. n. \_\_\_\_\_ RF) di 16'078 mq, a forma rettangolare, compreso nella zona residenziale R3 e gravato da vincoli di PR per opere pubbliche (infrastruttura sportive comunali, pista ciclabile) nella misura di 4'636 mq. Il progetto di massima prevede di disporre le costruzioni a doppio pettine lungo un asse alberato, compreso tra via Industria e via \_\_\_\_\_, collegandole - a livello del sottosuolo - mediante un ampio vano comune, destinato alla circolazione ed allo stazionamento (105 posti) dei veicoli. Dedotta la superficie gravata da vincoli AP, la superficie edificabile (SE) disponibile ammonta a 11'442 mq. In base all'indice di sfruttamento (i.s.) assegnato alla zona R3 (0.6) la SE permette di realizzare una superficie utile lorda (SUL) di 6'865 mq. Considerato che il progetto prevede di realizzare una SUL complessiva di 7'506 mq (eccedenza: 7'506 - 6'865 = 641 mq), la richiedente ha quindi prospettato, alternativamente, la concessione delle facilitazioni previste: · dall'art. 32 NAPR per costruzioni su superfici superiori a 6'000 mq, ossia dell'abbuono (0.1) di i.s., limitatamente ai 2/3 della SE disponibile (2/3 di 11'442 mq), corrispondente alla parte del fondo che può essere destinata a residenze primarie (SUL totale realizzabile: 7'628 mq); · dall'art. 38 cpv. 2 § LE, ossia la cessione gratuita al comune di una superficie di 1'716 mq

della superficie gravata da vincoli AP, destinata ad aumentare in misura corrispondente la SE disponibile (SUL totale: 7'894.8 mq). Nel termine di pubblicazione, si sono opposti alla domanda i vicini qui resistenti contestando l'intervento dal profilo della sufficienza della modinatura, delle altezze, della disposizione degli edifici e dell'i.s.. B. Raccolto il preavviso favorevole del Dipartimento del territorio, il 17 maggio 2001 il municipio ha negato la licenza preliminare, ritenendo che l'intervento non potesse beneficiare né dell'abbuono di i.s. previsto dall'art. 32 NAPR per costruzioni su grandi superfici, né della facilitazione prevista dall'art. 38 cpv. 2 LE in caso di cessione gratuita di terreno da espropriare. L'autorità comunale ha in sostanza ritenuto che il complesso, oltre a non prevedere posteggi a livello per fornitori e visitatori, non si inserisse in modo armonico nel quadro del paesaggio, come esige l'art. 32 NAPR. In relazione alla prospettata cessione gratuita di superficie da espropriare, il municipio ha invece ritenuto che non entrasse in considerazione fintanto che il cantone non avesse deciso di realizzare la prevista scuola media, intervento al quale è legata la realizzazione delle infrastrutture sportive. In conclusione, l'autorità comunale ha infine prospettato una sospensione della domanda definitiva, in considerazione della riduzione dell'i.s. da 0.6 a 0.4, prevista dalla revisione generale del PR in atto. C. Con giudizio 26 marzo 2002 il Consiglio di Stato ha confermato la decisione di diniego della licenza preliminare, respingendo l'impugnativa contro di essa inoltrata dalla \_\_\_\_\_. Disattese le censure sollevate dagli oppositori con riferimento alla modinatura, il Governo ha anzitutto ritenuto che il municipio avesse trattato la domanda con la necessaria sollecitudine. Infondate sarebbero le censure sollevate a tal proposito dall'insorgente. Corretto è stato pure considerato l'avvertimento relativo ad un'eventuale sospensione della domanda di costruzione definitiva. Illustrate le condizioni poste dall'art. 32 NAPR per la concessione di un abbuono sull'i.s. per costruzioni su grandi superfici, il Consiglio di Stato ha in seguito condiviso la valutazione negativa espressa dal municipio in merito alla qualità del progetto, insufficiente per giustificare la suddetta facilitazione. L'orientamento degli edifici non lascerebbe gli "ampi squarci di visuale verso il lago" prescritti dall'art. 53 NAPR, mentre la superficie riservata al gioco dei bambini non sarebbe idonea. Parimenti conforme al diritto è stata poi ritenuta la decisione di non ammettere il trasferimento dell'eccedenza di SUL sulla porzione di terreno gravata da vincoli AP, contro cessione della relativa SE. Pur considerando sufficiente l'impianto viario esistente, il Governo ha infine censurato la mancata valutazione delle immissioni foniche derivanti dal traffico indotto dal nuovo insediamento. Dovendo comunque confermare il diniego della licenza preliminare per i motivi sopra esposti, il Consiglio di Stato ha tuttavia rinunciato a rinviare gli atti al Dipartimento del territorio per ulteriori accertamenti. D. Contro il predetto giudizio governativo, la soccombente si aggrava davanti al Tribunale cantonale amministrativo, chiedendone l'annullamento e postulando il rilascio della licenza rifiutata. L'insorgente contesta le deduzioni del Consiglio di Stato, rilevando anzitutto che l'esigenza di garantire ampi squarci di visuale sul lago, sancita dall'art. 53 NAPR, sarebbe obsoleta. Il viale alberato previsto al centro del complesso risponderebbe comunque a quest'esigenza. L'edificazione, soggiunge, sarebbe stata inoltre studiata in modo da inserirsi armoniosamente nel quadro del paesaggio. La valutazione del municipio sarebbe ingiustificata sotto il profilo dell'adeguatezza. Altrettanto infondato, prosegue l'insorgente, sarebbe il rifiuto del municipio di concedere la facilitazione prevista dall'art. 38 cpv. 2 LE. Il progetto in esame permetterebbe di valutare compiutamente l'opportunità del prospettato trasferimento dell'eccedenza di SUL. Il municipio mirerebbe soltanto ad ostacolare ulteriormente l'edificazione del fondo. Prova lampante, conclude la \_\_\_\_\_, sarebbe la

riduzione degli indici prevista dalla revisione del PR in atto. E. All'accoglimento del ricorso si oppongono il Consiglio di Stato ed il municipio, che non formulano particolari osservazioni. Ad identica conclusione pervengono gli oppositori, che contestano in dettaglio le tesi della ricorrente con argomenti di cui si dirà qui appresso. Considerato, in diritto 1. La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 21 LE. Certa è la legittimazione attiva dell'insorgente, direttamente e personalmente toccata dal provvedimento impugnato. Il ricorso, tempestivo, è dunque ricevibile in ordine. Il giudizio può essere reso senza istruttoria (art. 18 PAMM). La situazione dei luoghi e dell'oggetto della contestazione emerge chiaramente dagli atti. Un sopralluogo non appare atto a procurare a questo tribunale la conoscenza di ulteriori elementi di fatto utili per il giudizio. Nemmeno l'insorgente del resto lo chiede. 2. Abbuono di i.s. per costruzioni su grandi superfici 2.1. Giusta l'art. 32 cpv. 1 NAPR di \_\_\_\_\_, "allo scopo di favorire complessi edilizi urbanisticamente validi nelle zone R2-R3-R5, sentito il parere dall'autorità cantonale competente, possono essere accordate condizioni speciali: a) riduzioni della distanza minima tra edifici (...) b) deroghe alle altezze degli edifici fino ad un massimo di un piano in più nelle zone R2 (h max: 10 m) ed R3 (h max: 13 m). c) abbuono dello 0.1 sull'i.s.; escluso per le residenze secondarie". "Per l'ottenimento delle suddette facilitazioni", soggiunge la norma (cpv. 2), "devono essere rispettate le seguenti condizioni": a) la superficie edificabile del fondo deve essere di almeno 6'000 mq, b) l'edificazione è da progettare e realizzare in modo unitario. Essa deve essere ben composta planimetricamente e volumetricamente, tanto nel suo insieme quanto nel dettaglio. Saranno in particolare osservate le seguenti condizioni: - l'edificazione deve costituire un insieme armonico, ben inserito nell'aspetto paesaggistico della zona, - planimetrie accuratamente studiate in rapporto all'igiene dell'abitato, - organizzazione funzionale dei posteggi a livello per i visitatori ed i fornitori, - separazioni del traffico pedonale e veicolare, - superficie di verde pari al 40% della zona edificabile; in questa superficie occorre attrezzare in zona molto soleggiata e discosta dal traffico, un'area pari al 15% della superficie edificabile per il gioco dei bambini." La norma conferisce all'autorità comunale un ampio potere d'apprezzamento in ordine alla valutazione della bontà dei progetti per edificazioni su grandi superfici ed alle facilitazioni da accordare. Censurabili da parte delle istanze di ricorso sono soltanto le valutazioni che integrano gli estremi della violazione del diritto, segnatamente sotto il profilo dell'abuso di potere (art. 61 PAMM). Tali sono, in particolare, le valutazioni che violano i principi fondamentali del diritto, in quanto procedenti da considerazioni estranee alla materia o fondate su criteri privi di qualsiasi fondamento oggettivo. Nel controllo dell'apprezzamento, l'autorità di ricorso deve evitare di sostituire il proprio apprezzamento a quello dell'autorità decidente, limitandosi a rilevare l'esistenza di eventuali violazioni del diritto (Borghi/Corti, Compendio di procedura amministrativa ticinese, ad art. 61 PAMM n. 2d e rimandi). 2.2. Nell'evenienza concreta, il municipio ha ritenuto che il progetto in esame non meritasse di beneficiare dell'abbuono di i.s. (0.1) previsto dall'art. 32 cpv. 1 lett. c NAPR, perché non si inserisce armoniosamente nel paesaggio circostante. La valutazione, per quanto opinabile possa apparire, regge alla critica dell'insorgente. Non si può invero sostenere che l'impianto urbanistico del complesso non sia studiato con una certa cura, disponendo le costruzioni a doppio pettine perpendicolarmente ad un viale alberato, che collega via \_\_\_\_\_ a via \_\_\_\_\_ in direzione del lago. Non appare tuttavia insostenibile negare che tale complesso immobiliare, costituito da un enorme zoccolo, sporgente sino ad un'altezza compresa tra 2 a 3 m dal livello del terreno naturale, sul quale verrebbero a sorgere gli edifici, si inserisca armoniosamente nel quadro del paesaggio. Né

appare lesivo del diritto, sotto il profilo di un esercizio scorretto del potere d'apprezzamento conferito dall'art. 32 NAPR al municipio, considerare insufficiente l'attenzione prestata all'obbligo, sancito dall'art. 53 NAPR, di orientare i fabbricati in questo comparto "in modo tale da assicurare ampi squarci visuali da via Industria verso il lago". È invero evidente che se la facciata più lunga degli edifici fosse disposta parallelamente al viale alberato, gli "squarci visuali verso il lago", che l'art. 53 NAPR intende preservare, aumenterebbero in misura rilevante. Irrilevante è il fatto che la vista sul lago da via Industria risulti compromessa da precedenti edificazioni. Contrariamente a quanto assume l'insorgente, tale circostanza non rende ancora inapplicabile la disposizione. Immuni da violazioni del diritto, sotto il profilo dell'abuso di potere, sono le deduzioni che l'autorità trae dall'inosservanza dell'obbligo sancito dall'art. 32 cpv. 2 lett. c NAPR di dotare le costruzioni di un'organizzazione funzionale a livello di posteggi per visitatori e fornitori. È innegabile che i posteggi che la ricorrente afferma di aver previsto nel sotterraneo non rispondono alle esigenze pianificatorie. Nella misura in cui rifiuta la concessione della facilitazione di indice prevista dall'art. 32 cpv. 1 lett. c NAPR, la decisione del municipio va quindi confermata.

3. Cessione gratuita di superficie edificabile 3.1. Giusta l'art. 38 cpv. 2 § LE, "le superfici destinate a scopi pubblici e previste come tali dal PR non sono computabili nella SE". In deroga a questa regola, aggiunge la norma, "tali superfici possono essere considerate - totalmente o in parte - nel computo della SE, quando si riscontrano cumulativamente le seguenti condizioni: a) non si oppongono interessi prevalenti dell'ente pubblico, in particolare la realizzazione dei progetti pubblici non è resa più difficoltosa; b) la quantità edificatoria realizzabile sul fondo è incrementata nella misura massima del 15%; c) la superficie vincolata che si conteggia come edificabile è ceduta gratuitamente all'ente pubblico. La norma in esame, introdotta nella LE con emendamento del 30 novembre 1992, permette in sostanza a determinati proprietari di trasferire quantità edificatorie su superfici che per principio sono sottratte all'edificazione privata in quanto destinate al soddisfacimento di scopi pubblici. Essa legittima, in tal modo, un'operazione contraria all'art. 38a LE, che ammette trasferimenti di quantità edificatorie da un fondo all'altro unicamente all'interno della stessa zona d'utilizzazione, ossia tra fondi soggetti allo stesso regime edilizio. Privilegia, inoltre, per semplici motivi d'ordine economico e non per effettive esigenze pianificatorie, i proprietari di fondi oggetto d'espropriazione parziale per opere pubbliche rispetto ai proprietari di fondi che confinano semplicemente con l'area pubblica, ai quali non è invece dato di acquisire superficie edificabile su quest'ultima. Pur condividendo le perplessità manifestate dalla dottrina (Scolari, Commentario, II ed., ad art. 38 LE n. 1136), questo tribunale ha nondimeno respinto le obiezioni di incostituzionalità che erano state sollevate contro di essa (RDAT II-2000 N. 39, consid. 3.1).

3.2. In concreto, il municipio ha escluso che l'eccedenza di SUL prevista dal progetto in esame possa essere compensata facendo capo alla superficie vincolata dal PR per la realizzazione di attrezzature sportive (AP 19). Pur dichiarandosi disponibile a prendere in considerazione quest'ipotesi, l'autorità comunale ritiene che una decisione potrà essere adottata soltanto dopo che il Cantone si sarà determinato in merito alla realizzazione della scuola media prevista accanto agli impianti sportivi. Controversa, in concreto, è unicamente la questione a sapere se la disponibilità del proprietario di un fondo gravato da vincoli di PR per la realizzazione di opere pubbliche a cedere gratuitamente il terreno all'ente pubblico (art. 38 cpv. 2 § lett. c LE), obblighi quest'ultimo a concedergli il diritto di considerare la superficie ceduta nel computo della superficie edificabile. La questione va risolta negativamente. L'art. 38 cpv. 2 § LE è invero formulato in forma potestativa. La sua applicazione, oltre alle

condizioni di legge, presuppone il reciproco accordo del proprietario e dell'ente pubblico. La semplice rinuncia del proprietario all'indennità d'espropriazione non obbliga l'ente pubblico a permettergli di utilizzare come superficie edificabile la superficie di un fondo gravata da vincoli di PR per la realizzazione di opere pubbliche. Una simile interpretazione risulterebbe in contrasto non solo con il tenore letterale della norma, ma anche con la sua ratio legis. L'art. 38 cpv. 2 § LE costituisce infatti un disposto d'eccezione, introdotto allo scopo evidente di favorire l'acquisizione da parte dello Stato di terreni soggetti a vincoli pianificatori per opere d'interesse pubblico. Nulla impedisce all'ente espropriante, avendone le possibilità, di rinunciare alla facilitazione offerta dalla predetta norma. Anzi, per certi versi, sarebbe addirittura auspicabile che l'ente pubblico non ricorra a tale facilitazione, evitando così di ingenerare privilegi per determinati proprietari che, benché ammissibili, si traducono comunque in modifiche dell'assetto pianificatorio. D'altro canto, la forma potestativa dell'art. 38 cpv. 2 § LE non riserva all'ente pubblico il diritto di espropriare gratuitamente la superficie gravata dal vincolo, preservando al proprietario il diritto di continuare a conteggiarla nel computo della superficie edificabile. In assenza di accordo in tal senso di quest'ultimo, al quale un aumento della SE potrebbe risultare indifferente, l'ente pubblico non può acquisire i terreni soggetti a vincolo che contro pagamento di piena indennità. Ne consegue pertanto che anche da questo profilo, la decisione impugnata non presta il fianco a critiche.

4. Palesemente improponibili in questa sede sono le contestazioni che l'insorgente solleva in relazione alla riduzione dell'i.s. prevista dalla revisione del PR in atto.

5. In esito alle considerazioni che precedono il ricorso va quindi respinto. La tassa di giustizia e le ripetibili sono poste a carico della ricorrente secondo soccombenza. Per questi motivi, visti gli art. 21, 38 LE; 32, 53 NAPR di \_\_\_\_\_; 3, 18, 28, 31, 60, 61 PAmm; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'500.- è a carico della ricorrente, che a titolo di ripetibili rifonderà: - fr. 1'000.- alla comunione dei comproprietari del condominio \_\_\_\_\_, - fr. 500.- alla comunione dei comproprietari del condominio \_\_\_\_\_, - fr. 200.- all'opponente \_\_\_\_\_.

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.