

# TI\_GERICHTE 52.2002.388 vom 9. Dezember 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-12-09, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2002.388](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2002.388)

FR: TI\_GERICHTE 52.2002.388 du 9 décembre 2002

IT: TI\_GERICHTE 52.2002.388 del 9 dicembre 2002

## Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

## Erwägungen

### E. 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). La situazione dei luoghi e dell'oggetto della contestazione emerge chiaramente dagli atti ed è sufficientemente nota a questo tribunale. Il sopralluogo chiesto dall'insorgente non appare dunque atto a procurare la conoscenza di ulteriori elementi fatto, utili ai fini del giudizio.

2. Cambiamento di destinazione 2.1. Per cambiamento di destinazione rilevante dal profilo del diritto pianificatorio si intende generalmente una modifica delle condizioni di utilizzazione di un edificio o di un impianto esistente, suscettibile di ingenerare ripercussioni diverse e localmente percettibili sull'ordinamento delle utilizzazioni (STA 26 .6.96 in re Chiesa; DFGP; Commento alla LPT, ad art. 22 N. 12; Scolari, Commentario della LE, ad art. 39 N. 16 seg.; Zimmerlin, Baurecht des Kt. Aargau § 150 N. 2 d; Mäder, Das Baubewilligungs-verfahren, Zürcher Schriften zum Verfahrensrecht, N. 209 seg.). Dottrina e giurisprudenza considerano rilevanti e quindi atte ad implicare l'avvio di una procedura di rilascio del permesso di costruzione, sia le modifiche dell'utilizzazione che comportano l'applicazione di norme edilizie diverse da quelle applicabili all'uso preesistente, sia le modifiche che determinano o sono atte a determinare un'intensificazione o comunque un'alterazione apprezzabile delle ripercussioni ambientali (STA 28.2.92 in re comune di Cademario; 27.3.92 in re Beauty Furs SA; 3.1.94 in re comune di Stabio). Sono inoltre da considerare come cambiamento di destinazione anche tutte le modifiche delle condizioni di utilizzazione di un'opera edilizia che incidono in misura non trascurabile sulla sua identità dal profilo qualitativo, scostandosi dagli scopi per i quali è stata autorizzata e realizzata (STA 17.9.2002 in re \_\_\_\_\_). La questione a sapere se una determinata modifica delle condizioni di utilizzazione di un'opera edilizia costituisca cambiamento di destinazione va risolta indipendentemente dalla questione a sapere se tale modifica sia ancora conforme alla funzione attribuita alla zona di utilizzazione in cui l'opera è situata. L'esistenza di un cambiamento di destinazione non dipende dalla sua rilevanza dal profilo della funzione assegnata alla zona, ma dall'importanza della modifica delle condizioni di utilizzazione dell'opera edilizia dal profilo della sua identità sotto l'aspetto qualitativo. La trasformazione di un'officina di fabbro in una falegnameria integra quindi gli estremi di un cambiamento di destinazione anche se entrambe le utilizzazioni sono artigianali, rimangono nei limiti della funzione assegnata alla zona in cui l'edificio è situato e non alterano in misura apprezzabile le ripercussioni ambientali. Determinante è la modifica dell'identità

della costruzione dal punto di vista qualitativo. Analoghe considerazioni valgono ad esempio per la trasformazione di un albergo in un centro d'accoglienza per profughi (STA 28.2.92 in re comune di Cademario) o nel caso di trasformazione di una residenza primaria in una residenza secondaria.

2.2. Nel caso in esame, l'insorgente intende trasformare in uno stabile destinato alla locazione professionale di camere un immobile, che, abbandonata l'originaria destinazione di villa padronale, è stato recentemente suddiviso in tre distinti appartamenti. Il prospettato cambiamento delle modalità di utilizzazione dell'immobile non è irrilevante. Dal profilo dell'identità, sotto l'aspetto qualitativo, dell'opera edilizia, non si può invero negare che l'intervento alteri in misura apprezzabile le modalità di utilizzazione. Anche se l'immobile continua ad essere utilizzato per l'abitazione, cambia infatti la cerchia degli utenti. A torto nega poi la ricorrente che la modifica delle condizioni di utilizzazione non alteri le ripercussioni ambientali. Al riguardo è sufficiente porre mente alla formazione di 10 nuovi posteggi, che non lasciano di certo immutata l'odierna situazione. Sono quindi da respingere le contestazioni che la ricorrente, solleva in questa sede, chiedendo che sia accertato che l'intervento non costituisce un cambiamento di destinazione.

3. Conformità di zona

3.1. Giusta l'art. 22 cpv. 2 lett. a LPT, l'autorizzazione a costruire edifici o impianti può essere rilasciata solo se l'opera è conforme alla funzione assegnata alla zona d'utilizzazione in cui sono previsti. La norma sancisce il principio della conformità di zona, che permette di autorizzare soltanto interventi edilizi che si integrano convenientemente nelle finalità della zona interessata. Ai fini del rilascio del permesso non basta che gli edifici e gli impianti previsti non contraddicano l'utilizzazione della zona, ossia che non ostacolino un'utilizzazione conforme alle finalità perseguite dall'ordinamento pianificatorio. Per essere autorizzate, le nuove costruzioni devono risultare adeguatamente connesse alla funzione attribuita alla zona in cui si collocano (Scolari, Commentario, II ed., ad art. 67 LALPT, n. 471 seg.).

3.2. Le zone residenziali sono destinate esclusivamente all'abitazione. In queste zone possono, di principio, essere insediate costruzioni utilizzate per il soggiorno di persone. Attività commerciali o di servizio sono ammesse anche in assenza di particolari disposizioni, a condizione che siano destinate a soddisfare le esigenze specifiche dei residenti e siano compatibili con la funzione residenziale. Le zone miste sono invece destinate all'insediamento di attività di diverso genere, che possono essere coordinate sullo stesso piano e con pari dignità o coesistere secondo un determinato ordine gerarchico, volto a definirne le priorità.

3.3. Il PR di \_\_\_\_\_ suddivide la zona edificabile in otto comparti. Oltre al nucleo tradizionale (NV) ed a quello di tamponamento (NT), l'azzonamento prevede due zone a carattere residenziale, una mista residenziale artigianale (RAr), una artigianale (Ar) ed una turistica speciale (TS). Le zone dichiarate residenziali si suddividono in una zona residenziale estensiva (RE) ed in una zona definita residenziale intensiva (RSI-RI). Nella zona residenziale estensiva (RE), retta dall'art. 32 NAPR, "è concessa l'edificazione di costruzioni a carattere esclusivamente residenziale, con costruzioni singole". "Può inoltre essere ammesso", soggiunge la norma, "l'inserimento di piccole attività di servizio non moleste, purché non siano in contrasto con la vocazione residenziale della zona". L'art. 33 NAPR, disciplinante l'attività edilizia nella zona residenziale intensiva (RSI-RI), permette invece l'edificazione di "abitazioni mono- o bifamiliari oppure a schiera con edificazioni in contiguità". "Può inoltre essere ammesso", prosegue la norma, "l'inserimento di contenuti commerciali o amministrativi, come pure piccole attività di servizio non moleste (ad. es. studio medico, piccolo ufficio o negozio, ecc.), purché non siano in contrasto con la vocazione residenziale della zona".

Analogamente all'art. 32 NAPR, anche la norma in esame assegna alla zona una funzione

residenziale. Essa si distingue tuttavia dalla precedente perché la funzione residenziale attribuitale non è di natura esclusiva. Oltre alle piccole attività di servizio, ammesse anche nella zona residenziale estensiva (RE), la zona residenziale intensiva (RSI-RI) permette infatti anche l'inserimento di contenuti commerciali o amministrativi, purché non siano in contrasto con la vocazione residenziale della zona. A differenza della zona RE, la zona che qui interessa non esclude quindi la possibilità di insediarvi attività mercantili o di servizio, che eccedono le specifiche necessità dei residenti. Pone quale unica condizione che risultino conciliabili con la natura abitativa del comparto.

3.4. L'Immobiliare \_\_\_\_\_ intende in sostanza suddividere l'ex villa \_\_\_\_\_ in 11 camere indipendenti, dotate dei relativi servizi, "da affittare a persone maggiorenni per periodi inferiori a tre mesi", riservando un appartamento di due locali (n. 3) ad un custode (cfr. relazione tecnica). La nuova destinazione dell'immobile rimane di natura residenziale. Almeno apparentemente, le unità abitative, in cui la ricorrente intende frazionarlo, continueranno infatti ad essere utilizzate a scopo d'abitazione. Pur configurando un cambiamento di destinazione, le nuove modalità di utilizzazione non si distinguono in misura significativa dalle precedenti. Il fatto che la nuova utilizzazione implichi il conseguimento di un permesso di affittacamere, fondato sulla legge sugli esercizi pubblici, non permette di giungere a diversa conclusione. Dal profilo del diritto pianificatorio ed edilizio non sussistono invero differenze apprezzabili tra la locazione di monolocali per più di tre mesi e la locazione di camere ammobiliate per meno di tre mesi. Contrariamente a quanto assumono il Consiglio di Stato ed il municipio, pur essendo assoggettata all'obbligo della patente d'esercizio pubblico, la locazione professionale di camere per meno di tre mesi non implica alcun servizio di tipo alberghiero. Né si distingue dalla locazione, che può essere altrettanto professionale, di camere per periodi più lunghi. Dal profilo del diritto pianificatorio e delle modalità di utilizzazione, la durata della locazione è tutto sommato irrilevante. A torto hanno ritenuto le precedenti istanze che la nuova destinazione dell'immobile non fosse conforme alla funzione prevalentemente abitativa, assegnata dall'art. 33 NAPR alla zona in cui è ubicata l'ex villa \_\_\_\_\_.

Pur tenendo debitamente conto della latitudine di giudizio che deve essere riconosciuta al municipio nell'interpretazione del diritto comunale autonomo, la deduzione non può essere condivisa. È ben vero che la zona è riservata all' "edificazione di costruzioni di abitazioni mono- e bifamiliari oppure a schiera con edificazioni in contiguità". Il frazionamento di uno stabile di tre appartamenti, disposti su un unico piano, in 11 monolocali indipendenti, ammobiliati, dotati di servizi e destinati alla locazione di breve durata, non può tuttavia essere considerato alla stregua di un intervento che comporta un'utilizzazione sostanzialmente diversa da quella riscontrabile in un complesso di case a schiera. Il fatto che le singole unità abitative facciano capo ad una cucina comune non permette di ravvisarvi un servizio di tipo alberghiero. Sotto questo profilo, il ricorso va quindi accolto, annullando le decisioni delle precedenti istanze e rinviando gli atti al municipio affinché rilasci la licenza richiesta.

3.5. In realtà, pur senza dirlo apertamente, il municipio e le oppositori sembrano paventare che l'ex villa \_\_\_\_\_ venga trasformata in un postribolo. Una serie di circostanze, quali la presenza nella zona di numerosi operai attivi sul cantiere \_\_\_\_\_, le caratteristiche della prevista trasformazione, che ha reso necessario il conseguimento di un permesso di affittacamere, reintrodotto nella legge sugli esercizi pubblici al precipuo scopo di contrastare il dilagare della prostituzione, la presenza di un custode e ad altri elementi indizianti, che non occorre qui illustrare, rende plausibile l'ipotesi che le deduzioni dell'autorità comunale possano essere il frutto di un recondito processo alle intenzioni. Non a caso, il municipio, in sede di risposta al ricorso, allude in

effetti a "frequentissime rotazioni dei fruitori della struttura" , ad "esigenze di svago della clientela (musica, euforia, schiamazzi, orari tardivi di transito veicolare e di permanenza nei dintorni)" , nonché alla "presenza di turisti e turiste provenienti anche da paesi lontani" . Un simile processo alle intenzioni, benché comprensibile, viste le particolari circostanze del caso, non può evidentemente essere avallato. Al fine di evitare che si concretizzi il rischio, tutt'altro che remoto, apparentemente paventato dall'autorità comunale, va comunque qui, già sin d'ora, evidenziato che i locali non potranno in nessun caso essere utilizzati per l'esercizio della prostituzione. Una simile attività, di natura commerciale, si porrebbe infatti in chiaro contrasto con la funzione residenziale della zona in discussione e potrebbe dar luogo a provvedimenti di ripristino, quali un divieto d'uso, volti a ristabilire una situazione conforme al diritto. 4. Dato l'esito, si prescinde dal prelievo di una tassa di giustizia. Le ripetibili sono invece suddivise fra il comune e gli oppositori, secondo soccombenza. Per questi motivi, visti gli art. 21 LE; 22 LPT; 21 LE; 31 NAPR di \_\_\_\_\_; 3, 18, 28, 31, 60, 61, 65 PAm; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è accolto. §. Di conseguenza, sono annullate: 1.1. la decisione 18 settembre 2002 del Consiglio di Stato (n. 4405). 1.2. la decisione 13 giugno 2002 del municipio di \_\_\_\_\_, che nega all'insorgente la licenza edilizia per trasformare la casa d'abitazione che sorge sulla part. n. \_\_\_\_\_ RF. 2. Gli atti sono rinviati al municipio di \_\_\_\_\_, affinché rilasci all'insorgente la licenza richiesta, alle condizioni d'uso e con l'avvertenza di cui al considerando 3.5. 3. Le ripetibili di fr. 1'500.- sono a carico del comune nella misura di fr. 1'000.- e delle resistenti in ragione di metà ciascuna per la differenza. 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.