

TI_GERICHTE 52.2002.389 vom 2. Mai 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-05-02, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2002.389

FR: TI_GERICHTE 52.2002.389 du 2 mai 2003

IT: TI_GERICHTE 52.2002.389 del 2 maggio 2003

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 10

m alla gronda e 12 al colmo d. distanza dai confini m 4.50. Per l'attigua zona residenziale semi-estensiva speciale R10s fanno stato le medesime prescrizioni (art. 10 cpv. 3 NAPR). L'edificazione di questa zona è tuttavia "vincolata all'elaborazione di un piano di quartiere", ossia di "un progetto planovolumetrico per un insieme di edifici", volto a definire, con valore di licenza preliminare, le modalità di edificazione di un determinato comparto territoriale al fine di promuovere, nell'interesse generale, la "realizzazione degli obiettivi urbanistici qualitativi fissati dal PR" (art. 56 LALPT). Ai fini del conseguimento dell'approvazione, il piano di quartiere deve costituire "una soluzione planovolumetrica urbanisticamente valida per quanto riguarda la disposizione degli edifici, degli accessi, delle aree di circolazione interna e di posteggio, delle aree verdi e di svago individuali e collettive e di altri servizi" (art. 10 cpv. 2 NAPR). "Nell'ambito del piano di quartiere", conclude la norma, "il municipio concede i seguenti bonus: aumento dello 0.1 dell'indice di sfruttamento, aumento del 5% dell'indice di occupazione (massimo 40%), deroga all'altezza massima, purché i corpi di fabbrica con altezza superiore a 10.00 m siano arretrati di almeno 9.00 m dai confini privati" (art. 10 cpv. 4 NAPR). Dichiarando applicabili le prescrizioni della zona R10, l'art. 10 NAPR stabilisce chiaramente che l'edificazione di questa zona soggiace, per principio, ai parametri edificatori fissati dall'art. 9 NAPR. In linea di massima, gli indici, le altezze e le distanze stabilite per la zona R10 regolano l'edificazione anche nella zona R10s. Anche in questa zona, contrariamente a quanto assume l'insorgente, gli edifici soggiacciono per principio all'altezza massima di 10.00 m, prescritta per l'attigua zona R10. Al fine di promuovere la ricerca di soluzioni planovolumetriche urbanisticamente valide per quanto riguarda la disposizione degli edifici, degli accessi, delle aree di circolazione interna e di posteggio, delle aree verdi e di svago individuali e collettive, l'art. 10 cpv. 4 NAPR prevede tuttavia la concessione di abbuoni ai tre parametri di cui si è detto (i.s., i.o. ed altezza). Conformemente a quanto dispone l'art. 56 cpv. 2 lett. c LALPT, l'art. 10 cpv. 4 NAPR fissa gli abbuoni massimi per l'i.s. (0.1; max. = 1.0) e per l'i.o. (5%; max. = 40%). Disattendendo la succitata norma di diritto cantonale non stabilisce invece né l'altezza massima, né il relativo abbuono massimo, impropriamente denominato "deroga". 2.2. Diversamente da analoghe disposizioni di ordinamenti pianificatori di altri comuni, la norma in esame non è formulata in termini potestativi, ma imperativi. Stando al suo tenore letterale, il municipio è quindi tenuto a concedere gli abbuoni previsti dall'art. 10 cpv. 4 NAPR. Ciò non significa comunque che qualsiasi piano di quartiere possa rivendicarli con successo. Ha diritto ad ottenerli soltanto il piano di

quartiere che lo merita, ossia il piano di quartiere che prefigura "una soluzione planovolumetrica urbanisticamente valida per quanto riguarda la disposizione degli edifici, degli accessi, delle aree di circolazione interna e di posteggio, delle aree verdi e di svago individuali e collettive e di altri servizi" (art. 10 cpv. 2 NAPR). La concessione degli abbuoni ai tre parametri edificatori è quindi subordinata alla presentazione di un piano di quartiere degno, per le sue caratteristiche intrinseche, di essere posto al beneficio delle facilitazioni necessarie per realizzarlo.

2.3. Il concetto di "soluzione planovolumetrica urbanisticamente valida" configura una nozione giuridica indeterminata. In quanto tale, esso non conferisce di per sé all'autorità comunale alcun potere d'apprezzamento in ordine alla valutazione della qualità del piano di quartiere ed alla concessione degli abbuoni. Trattandosi di un concetto di natura indeterminata, esso riserva nondimeno al municipio una certa latitudine di giudizio ai fini dell'individuazione del suo contenuto normativo, conferendo comunque all'autorità comunale il potere di pronunciarsi sulla qualità del piano e sulla concessione degli abbuoni necessari per realizzarlo (Imboden Rhinow, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, V. ed., N. 66 B I seg.; A. Scolari, Diritto amministrativo, II. ed., n. 396 seg.). La bontà del piano di quartiere non è quindi valutata in base all'apprezzamento, ma alla latitudine di giudizio, che deriva all'autorità comunale dal concetto giuridico indeterminato (soluzione planovolumetrica urbanisticamente valida). Latitudine di giudizio che il municipio è tenuto ad esercitare considerando la disposizione degli edifici, gli accessi, le aree di circolazione interna e di posteggio, le aree verdi e di svago individuali e collettive. Accertato che il piano di quartiere propone una soluzione planovolumetrica urbanisticamente valida, il municipio è tenuto a concedere gli abbuoni necessari per realizzarlo.

2.4. Tanto il Consiglio di Stato, quanto il Tribunale cantonale amministrativo controllano di principio liberamente l'applicazione del diritto. Nell'esprimere un sindacato di legittimità sull'interpretazione data dall'autorità decidente ad una nozione giuridica indeterminata, l'autorità di ricorso, pur fruendo di pieno potere di cognizione, deve tuttavia far uso di un certo riserbo, evitando di sostituire, senza necessità, la propria interpretazione a quella dell'istanza inferiore. A maggior ragione tale riserbo s'impone nel caso di norme del diritto autonomo comunale. Censurabili, da parte dell'autorità di ricorso, sono dunque soltanto le interpretazioni di concetti giuridici indeterminati che procedono da considerazioni estranee alla materia, si fondano su considerazioni insostenibili o appaiono altrimenti lesive dei principi fondamentali del diritto.

3. Nell'evenienza concreta, il municipio ha negato la licenza edilizia ritenendo in sostanza eccessive tanto l'altezza, quanto la volumetria degli edifici. A mente dell'autorità comunale, "le facciate dei blocchi B, C, D, E propongono forti esuberi in altezza, anche pari a 5 - 7 metri, costituendo un elemento decisivo a conferire al progetto un impatto violento, sia per quanto riguarda i rapporti con le preesistenze, sia perché non risulta una regola precisa e una costante armonia tra l'andamento del terreno sistemato e gli alzati degli edifici, sia per la derivante scarsa qualità degli spazi tra gli edifici, caratterizzati in questo modo da fronti laterali anche alti 17 m (!), specificato che l'adiacente zona R10 prevede edifici con altezza massima di 10m". Ora, è innegabile che le facciate laterali dei tre blocchi superano abbondantemente l'altezza massima (10.00 m) fissata dall'art. 9 cpv. 2 lett. c, richiamato dall'art. 10 cpv. 3 NAPR. Anche se non raggiunge i 17 m indicati dal municipio, l'altezza fuori terra delle degli edifici oltrepassa comunque i 15 m. I tre blocchi distano tra loro circa 16 m e gli spazi intermedi sono destinati in parte allo svago (cfr. piano livello 1). Ferme queste premesse, non appare fuori luogo affermare che il piano di quartiere in oggetto non prefiguri una "soluzione planovolumetrica urbanisticamente

valida". Considerata l'altezza delle facciate che delimitano le aree di svago previste tra i blocchi, ben si può tutto sommato ammettere che gli ingombri verticali siano atti a pregiudicarne la fruibilità. Dal profilo della qualità delle aree di svago, l'interpretazione data dal municipio al concetto giuridico indeterminato, insito nell'art. 10 cpv. 2 NAPR, appare del tutto sostenibile. Analoga deduzione può essere fatta per quel che attiene alla "disposizione degli edifici". È ben vero che questo criterio di valutazione della bontà del piano di quartiere si riferisce anzitutto alla collocazione ed all'orientamento degli edifici sul terreno. Configurando il piano di quartiere un progetto planovolumetrico, ossia tridimensionale, non appare tuttavia insostenibile includere nel concetto di "disposizione" anche la distribuzione delle volumetrie, ossia degli ingombri verticali. Procedendo da un'interpretazione sostenibile del concetto giuridico indeterminato di "soluzione planovolumetrica urbanisticamente valida", contenuto in una norma del diritto autonomo comunale (art. 10 cpv. 2 NAPR), la decisione del municipio di negare la licenza regge alla critica del ricorrente. Seppur per considerazioni diverse da quelle adottate dal Consiglio di Stato, che confonde potere d'apprezzamento e latitudine di giudizio, la domanda principale del ricorso non può dunque essere accolta.

4. 4.1. Il principio di proporzionalità vieta di respingere domande di costruzione contrarie al diritto quando il difetto può essere facilmente corretto rilasciando una licenza subordinata a clausole accessorie. 4.2. In via subordinata, il ricorrente propone una sostanziale riduzione delle volumetrie degli edifici, eliminando il piano superiore (livello 5) ed arretrando in misura apprezzabile la facciata rivolta verso valle dei piani immediatamente sottostanti (livello 4 e 3) dei blocchi B, C, D, E. La modifica, compiutamente raffigurata dai piani di variante prodotti in questa sede dal ricorrente, riduce sensibilmente l'altezza degli edifici prevista dal progetto originario, che grazie agli arretramenti delle facciate a valle dei piani più alti risulterà di poco superiore al limite di zona. L'emendamento è quindi atto a limitare in misura notevole l'impatto negativo derivante dagli ingombri verticali sulle aree di svago previste fra gli edifici. Può quindi essere considerato sufficiente per correggere il difetto che ha indotto il municipio a negare la licenza. Una riduzione ancora più incisiva svuoterebbe invero di qualsiasi contenuto la norma che istituisce le facilitazioni per la realizzazione del piano di quartiere. Trattandosi di una semplice variante riduttiva, sulla quale tanto il municipio, quanto gli oppositori hanno potuto prendere compiutamente posizione e che lascia sostanzialmente immutata l'impostazione generale del piano di quartiere, non mette conto di costringere il ricorrente a ripercorrere l'intera procedura di rilascio del permesso di costruzione (art. 16 cpv. 2 LE; STA 25.11. 1982 in re SA Immobiliari _____; STA 3. 4,1983 in re _____ SA; Scolari, Commentario, II ed., ad art. 16 LE, n. 900 seg.). Ritenuto che le obiezioni sollevate dal condominio _____ riguardano questioni secondarie, insuscettibili di giustificare un diniego del permesso, entro questi limiti, il ricorso può dunque essere parzialmente accolto, annullando il giudizio governativo impugnato e rinviando gli atti al municipio affinché rilasci al ricorrente una licenza edilizia come ai piani presentati in questa sede.

5. Dato l'esito, la tassa di giustizia, commisurata tenendo conto del lavoro occasionato dall'impugnativa e dei valori in discussione, è suddivisa fra le parti proporzionalmente al grado di soccombenza, ritenuto che il comune ne va esente poiché non è comparso in lite in difesa di suoi interessi patrimoniali. Le ripetibili si ritengono invece compensate fra il ricorrente e le resistenti _____ e _____, comparenti in veste di liteconsorti, ritenuto che il condominio La Residenza si è limitato a sollevare alcune obiezioni marginali, sulle quali il ricorrente non ha nemmeno preso posizione. Per questi motivi, visti gli art. 21 LE; 56 LALPT; 9, 10 NAPR di _____; 3, 18, 28, 31, 60, 61, 65 PAmM; dichiara e

pronuncia: 1. Il ricorso è parzialmente accolto. §. Di conseguenza: 1.1. la decisione 18 settembre 2002 del Consiglio di Stato (n. 4400) è annullata. 1.2. gli atti sono rinviati al municipio affinché rilasci al ricorrente una licenza edilizia come ai piani presentati con il ricorso. 2. La tassa di giustizia di fr. 2'000.- è posta a carico del ricorrente nella misura di fr. 1'500.- e delle resistenti _____ e _____ in solido per la differenza. 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.