

## **TI\_GERICHTE 52.2006.185 vom 18. Oktober 2006**

TI Tribunale d'appello, 2006-10-18, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2006.185](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2006.185)

FR: TI\_GERICHTE 52.2006.185 du 18 octobre 2006

IT: TI\_GERICHTE 52.2006.185 del 18 ottobre 2006

### **Regeste**

Trasformazione di uno stabile d'appartamenti situato nel centro storico in uno stabile d'affittacamere alla condizione di versare un contributo sostitutivo di fr. 70'000.- per posteggi mancanti

### **Erwägungen**

#### **E. 1.1**

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 21 LE.

#### **E. 1.2**

Il ricorso di A\_\_\_\_\_ è parzialmente accolto. § Di conseguenza, il dispositivo n. 2 della decisione 9 maggio 2006 del Consiglio di Stato (n. 2237) è annullato nella misura in cui rinvia gli atti al municipio affinché imponga al ricorrente A\_\_\_\_\_ di inoltrare una domanda di costruzione in sanatoria per l'uso della part. 1166 come posteggio. 2. La tassa di giustizia di fr. 3'000.- è suddivisa fra le parti come segue: - fr. 1'500.- a carico della ricorrente L\_\_\_\_\_; - fr. 1'000.- a carico del ricorrente A\_\_\_\_\_; - fr. 500.- a carico del resistente P\_\_\_\_\_. 3. La ricorrente L\_\_\_\_\_ verserà fr. 1'500.- ad A\_\_\_\_\_ a titolo di ripetibili. 4. Intimazione a: ; ; . terzi implicati 1. CO 1 1 patrocinato da: PA 2 2. CO 2 3. CO 3

#### **E. 1.3**

Ferme queste premesse, i ricorsi, tempestivi, sono ricevibili in ordine. Avendo il medesimo fondamento di fatto, possono essere decisi con un unico giudizio (art. 51 PAmM), sulla base degli atti (art. 18 PAmM). Le prove chieste dagli insorgenti non appaiono atte a procurare la conoscenza di ulteriori fatti rilevanti per il giudizio. La situazione dei luoghi, oltre ad essere nota a questo tribunale per conoscenza diretta, risulta in effetti chiaramente dalle planimetrie e dalle fotografie annesse all'incarto. Nulla può d'altro canto essere dedotto dagli atti di polizia richiamati dalla ricorrente L\_\_\_\_\_ per dimostrare che lo stabile da ristrutturare, in passato, è già stato coinvolto in operazioni di polizia volte a reprimere l'esercizio della prostituzione. Rilevante ai fini del giudizio può essere soltanto l'utilizzazione indicata dall'istante in licenza. Abusi verificatisi in passato non permettono di giungere a diversa conclusione. 2. 2.1. Le norme di attuazione del piano particolareggiato della zona del centro storico (NAPPCS) di B\_\_\_\_\_ non definiscono la destinazione di questo comparto. Non v'è tuttavia alcun dubbio che la destinazione residenziale sia conforme alla sua funzione. Lo si deduce indirettamente dall'art. 12 NAPPCS, che impone di riservare il 40% della SUL all'abitazione. 2.2. Nel caso concreto, la ricorrente L\_\_\_\_\_, proprietaria di alcuni appartamenti situati ad un centinaio di metri dallo stabile in oggetto, si è opposta alla domanda di costruzione, obiettando che i monolocali verrebbero utilizzati per l'esercizio della prostituzione, ovvero per attività di natura

mercantile, che non possono essere qualificate come semplice lavoro a domicilio. Il municipio non ha eccepito la sua qualità di opponente. Il Consiglio di Stato, a sua volta, le ha riconosciuto la legittimazione attiva. A torto, tuttavia, poiché come proprietaria di appartamenti situati ad un centinaio di metri di distanza dal fondo del ricorrente L\_\_\_\_\_ l'insorgente non appartiene a quella limitata e qualificata cerchia di persone, la cui situazione appare legata all'oggetto del provvedimento censurato da un rapporto sufficientemente stretto ed intenso, che permetta di distinguerla da quella del resto della collettività. Oggetto della domanda di costruzione non è invero la realizzazione di un bordello, ma la trasformazione di sei appartamenti in trenta monolocali, che per l'uso abitativo al quale sono destinati non possono ingenerare ripercussioni percettibili negli appartamenti dell'opponente. Il fatto che il Consiglio di Stato abbia rigettato la sua impugnativa nel merito, invece che in ordine per carenza di legittimazione attiva non permette comunque di giungere a conclusioni a lei più favorevoli, poiché le obiezioni sollevate andavano in ogni caso respinte. La domanda di costruzione prevede infatti di continuare a destinare i locali all'uso residenziale. Anche ammettendo che integrino gli estremi di 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 conclusioni più favorevoli all'insorgente. 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. 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 (STA 9.12.02 in re IAV SA). Nella misura in cui conferma la licenza edilizia, il giudizio governativo censurato resiste dunque alle critiche dell'opponente.

3. 3.1. Secondo l'art. 53 cpv. 1 NAPR di B\_\_\_\_\_, per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti di destinazione di edifici esistenti è obbligatorio soddisfare il fabbisogno di posteggi su area privata. Il fabbisogno teorico di posteggi, soggiunge l'art. 53 cpv. 3.1, è fissato dalla cifra 3.2. Il numero di posteggi realizzabile e/o da realizzare è invece fissato dalla cifra 3.3 (art. 53 cpv. 3.1 NAPR). Ove il numero di posteggi richiesto non può essere realizzato per motivi pianificatori o urbanistici o tecnico-costruttivi, dispone ancora l'art. 53 cpv. 3.1, la differenza va conguagliata con la realizzazione di posteggi su altri fondi, tramite l'ottenimento di un diritto d'uso privativo di posteggi comunali o con il pagamento di un contributo sostitutivo. Il numero di posteggi prescritto per ogni edificio o impianto è stabilito da particolari disposizioni per ogni singola zona (art. 53 cpv. 3.3 NAPR). Nella zona del centro storico la formazione di posteggi non è consentita dove non è compatibile con i valori ambientali o pianificatori, con le caratteristiche tipologiche del tessuto edilizio o con la viabilità pedonale (art. 53 cpv. 3.3.1 NAPR). Il contributo sostitutivo per posteggi mancanti è pari al 30% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno (art. 53 cpv. 4 NAPR).

3.2. Rilasciando la licenza in esame, il municipio ha stabilito anzitutto che la controversa trasformazione esige la formazione di 7 posteggi. La realizzazione dei 5 posteggi che il ricorrente L\_\_\_\_\_ intendeva approntare sulla part. 1166 non è stata autorizzata, poiché ritenuta incompatibile con i valori pianificatori del comparto. Conseguentemente, la licenza è stata subordinata al pagamento di un contributo

sostitutivo di fr. 70'000.- per i 7 posteggi mancanti. Il ricorrente non contesta il diniego del permesso per i 5 posteggi che intendeva realizzare sulla part. 1166 e mettere a disposizione dello stabile dedotto in trasformazione. Parimenti non contesta né l'ammontare del contributo sostitutivo calcolato per ogni singolo posteggio (fr. 10'000.-), né il numero (7) di posteggi mancanti. L'insorgente contesta tuttavia il contributo impostogli, sostenendo che il fabbisogno di posteggi potrebbe essere coperto da quelli esistenti sulla part. 1166. L'eccezione va disattesa, poiché i posteggi esistenti su quel fondo non sono mai stati formalmente autorizzati. Invano obietta l'insorgente che esisterebbero da molti anni e che qualsiasi provvedimento di ripristino sarebbe perentorio. Decisiva, ai fini del presente giudizio, è unicamente la circostanza che tali posteggi non sono sorretti da alcun valido titolo che li autorizzi. Nemmeno il ricorrente è in grado di dimostrarne la legittimità producendo una qualsivoglia autorizzazione. Giustificata appare dunque l'imposizione del controverso contributo sostitutivo. Resta ovviamente riservata al ricorrente la facoltà di chiederne in futuro la restituzione (art. 53 cpv. 4 NAPR), previo conseguimento di un permesso di costruzione in sanatoria.

#### **E. 4**

CO 4 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.