

# **TI\_GERICHTE 52.2007.264 vom 31. Oktober 2007**

TI Tribunale d'appello, 2007-10-31, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2007.264](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2007.264)

FR: TI\_GERICHTE 52.2007.264 du 31 octobre 2007

IT: TI\_GERICHTE 52.2007.264 del 31 ottobre 2007

## **Regeste**

Fabbisogno di posteggi - trasformazione del terzo piano di un centro commerciale

## **Erwägungen**

### **E. 1**

PAmM, se il Consiglio di Stato annulla la decisione impugnata, esso decide nel merito o rinvia gli atti all'istanza inferiore per nuova decisione. I motivi posti a fondamento del giudizio di rinvio sono vincolanti tanto per l'istanza inferiore, quanto per l'autorità di ricorso in caso di impugnativa contro la nuova decisione (Marco Borghi/Guido Corti, Compendio di procedura amministrativa ticinese, ad art. 59 PAmM n. 1 b). Le decisioni di rinvio sono impugnabili nella misura in cui definiscono una questione controversa e vincolano l'istanza inferiore ai considerandi (STA 10.5.2006, n. 52.2004.326 consid. 2). 2.2. Nel caso concreto, il giudizio del Consiglio di Stato, qui in esame, si è pronunciato definitivamente sul numero di posteggi necessari secondo il Rcpp, sul numero di posteggi che potrebbe essere realizzato mediante una migliore utilizzazione delle superfici disponibili e sul numero di posteggi mancanti per i quali andrebbe prelevato un contributo sostitutivo. Su questi tre aspetti il giudizio di rinvio è impugnabile siccome definitivo. Nella misura in cui gli insorgenti li contestano, le impugnative sono dunque proponibili.

#### **E. 1.1**

le decisioni 17 ottobre 2006 del RI 1 e 26 giugno 2007 del Consiglio di Stato (n. 3089) sono annullate;

#### **E. 1.2**

gli atti sono rinviati al RI 1, affinché, accertato, sulla base di piani adeguati, il numero di posteggi supplementari che può semmai essere ancora effettivamente realizzato, stabilisca il contributo sostitutivo per posteggi mancanti da imporre al ricorrente a titolo di condizione della licenza relativa alla trasformazione del terzo piano del \_\_\_\_\_. 2. La tassa di giustizia è posta a carico del ricorrente nella misura di fr. 1'000.-. Le ripetibili sono compensate. 3. Contro la presente decisione è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale a Losanna entro il termine di 30 giorni dalla sua notificazione (art. 82 seg. LTF). Qualora non sia proponibile il ricorso in materia di diritto pubblico, entro il medesimo termine è ammesso il ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale (art. 113 seg. LTF). 4. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente  
Il segretario

### **E. 3**

Per principio, le domande di costruzione vanno esaminate in base al diritto vigente al momento della decisione. Il diritto entrato in vigore nelle more dei procedimenti di ricorso è

applicabile soltanto a determinate condizioni. In particolare, quando l'esame della domanda non sia stato procrastinato in modo contrario al principio della buona fede o quando l'applicazione del nuovo diritto sia dettata da un interesse pubblico prevalente su quello dell'istante in licenza (STA 4.4.1996, n. 52.1995.256 consid. 2).

### **E. 3.2**

Il giudizio governativo qui in esame si fonda sul Rcpp entrato in vigore oltre due anni dopo l'inoltro della domanda di costruzione del 25 novembre 2003 ed oltre un anno dopo il primo dei due giudizi con cui il Consiglio di Stato ha rinviato gli atti al municipio affinché stabilisse se la domanda di costruzione poteva essere accolta contro pagamento di un contributo sostitutivo per posteggi mancanti. L'insorgente non contesta l'applicazione del nuovo diritto. L'ha anzi espressamente auspicata prima ancora che entrasse in vigore. L'applicazione del Rcpp è stata inoltre sollecitata dallo stesso Consiglio di Stato nel secondo giudizio del 28 marzo 2006, con cui ha rinviato gli atti al municipio per nuova decisione; giudizio che le parti hanno non hanno impugnato. Anche se il Rcpp è entrato in vigore parecchio tempo dopo l'inoltro della domanda di costruzione, nulla si oppone dunque alla sua applicazione.

4. Fabbisogno massimo di riferimento di posteggi 4.1. Il Rcpp si prefigge di determinare il numero di posteggi privati necessari per edifici di contenuto non residenziale, in caso di nuove edificazioni, come pure di riattamenti importanti e di cambiamenti di destinazione che comportano un cambiamento sostanziale dei parametri di riferimento per il calcolo del fabbisogno dei posteggi (art. 1 Rcpp). Il commento che accompagna il Rcpp spiega che le trasformazioni devono essere tali da determinare un cambiamento sostanziale dei fattori entranti in considerazione per il calcolo del fabbisogno dei posteggi. I posteggi esistenti sono esclusi dal campo d'applicazione del Rcpp nella misura in cui non si verifica un cambiamento sostanziale dei parametri in questione.

4.2. Nel caso concreto, la controversa trasformazione ha per oggetto l'insediamento di un negozio di generi non alimentari (sex shop) su una SUL di 790 mq del terzo piano del centro commerciale \_\_\_\_\_, attualmente inutilizzato. I piani inferiori non vengono toccati dalla trasformazione, poiché sono già utilizzati come superficie di vendita di generi non alimentari. Nella misura in cui è riferito al terzo piano, il cambiamento di destinazione è di per sé sostanziale. Sia che lo si riferisca all'utilizzazione autorizzata con licenza del 16 dicembre 2002 per l'insediamento di una ditta di floricoltura, sia che si consideri che, di fatto, il piano è sinora rimasto inutilizzato, l'intervento in oggetto comporta infatti la trasformazione di una superficie che non è mai stata destinata alla vendita al pubblico in una superficie destinata a tale scopo. Raffrontata al resto del complesso commerciale, la trasformazione non è invece sostanziale, poiché, interessando meno di un quarto dell'intera SUL del centro, non è atta ad alterare in misura rilevante gli aspetti che ne definiscono l'identità dal profilo quantitativo, aumentando in misura considerevole il fabbisogno di posteggi (cfr. per analogia art. 42 cpv. 3 OPT, 8 cpv. 3 OIF). Anche se circoscritta ad una singola parte del complesso commerciale la trasformazione deve comunque essere esaminata dal profilo del Rcpp.

4.3. Secondo l'art. 7 cpv. 1 Rcpp, la SUL non destinata alla vendita di generi alimentari di piccoli centri commerciali (< 5'000 mq) comporta un fabbisogno massimo di riferimento di 4 posteggi ogni 100 mq. La trasformazione, interessando una SUL di 790 mq, ingenera dunque un fabbisogno massimo di riferimento di 31 posteggi.

5. Posteggi necessari 5.1. Giusta l'art. 9 cpv. 1 Rcpp, per la determinazione del numero di posteggi necessari occorre tener conto: a) della categoria della fermata del trasporto pubblico b) del livello di qualità del servizio di trasporto pubblico. Le fermate del trasporto pubblico, soggiunge la norma (cpv. 2), sono suddivise dalla Sezione della mobilità

in categorie da I a V a seconda del tipo di trasporto pubblico che ne assicura il servizio e dell'intervallo tra una corsa e l'altra. Ai comuni viene fornito l'elenco delle fermate di trasporto pubblico con le rispettive categorie (cpv. 3). La qualità del servizio di trasporto pubblico a disposizione di un determinato edificio o di una zona edificabile è classificata in livelli da A a D in base alla raggiungibilità della fermata e alla categoria della fermata da I a V secondo la seguente tabella: Categoria di fermata Raggiungibilità della fermata (distanza in metri) < 250 m 251-500 m 501-750 m 751-1000 m I livello A livello A livello B livello C II livello A livello B livello C livello D III livello B livello C livello D - \* ) IV livello C livello D - \* ) - \* ) V livello D - \* ) - \* ) - \* ) \* ) Qualità del trasporto pubblico (TP) non sufficiente Il numero di posteggi necessari, dispone poi l'art. 10 cpv.1 Rcgp, è calcolato applicando al fabbisogno massimo di riferimento determinati valori percentuali, stabiliti da apposite tabelle in base alla categoria (1 o 2) alla quale il comune è assegnato. Per i comuni di categoria 1, fra i quali è annoverato \_\_\_\_\_, fanno stato i seguenti valori: Livello di qualità del servizio di trasporto pubblico Posteggi necessari / fabbisogno massimo di riferimento % livello A 40 livello B 50 livello C 60 livello D 70 Qualità TP non sufficiente 100 5.2. Il centro commerciale \_\_\_\_\_ si situa ad una distanza superiore a 250 m, ma inferiore a 500 dalla fermata n. 5053 delle Autolinee \_\_\_\_\_. Secondo il piano tecnico allestito dal Dipartimento del territorio, questa fermata è classificata nella categoria V con coefficiente D. Fondandosi su queste risultanze, l'autorità cantonale ha escluso che il fabbisogno massimo di riferimento potesse essere ridotto. Davanti al Consiglio di Stato il ricorrente CO 1 ha chiesto che la classificazione della fermata fosse riveduta da V a IV in considerazione dell'intensificazione del numero di corse assicurate dalle succitate autolinee intervenuta a partire dall'11 dicembre 2006. Pur avendo accertato presso la Sezione della mobilità che la fermata in questione diventava di categoria IV, il Consiglio di Stato ha respinto la tesi dell'insorgente, obiettando che il suo giudizio doveva fondarsi sul PR attualmente in vigore. La deduzione non può essere condivisa. Contrariamente a quanto ritiene il Consiglio di Stato, il piano al quale la Sezione della mobilità si è riferita non è il PR di \_\_\_\_\_, ma il piano tecnico abbinato al Rcgp che viene pubblicato sul FU a cura del Dipartimento del territorio. Questo piano ha una funzione esclusivamente ausiliaria. Serve soltanto a facilitare l'applicazione del Rcgp da parte dell'autorità. Non è assimilabile ad un atto pianificatorio vincolante per l'autorità. Nessuna disposizione di legge gli attribuisce una simile valenza. Il piano non toglie dunque alla Sezione della mobilità il potere/dovere di stabilire, caso per caso, a quale categoria appartenga una determinata fermata di un servizio di trasporto pubblico. Nel caso concreto, la Sezione della mobilità, interpellata dal Servizio dei ricorsi, ha esplicitamente rilevato che con l'intensificazione delle corse la fermata n. 5053 passava dalla categoria V alla categoria IV. In tali circostanze, il numero di posteggi necessari doveva per forza essere calcolato applicando al fabbisogno massimo di riferimento (31 posteggi) la percentuale (70%) prevista dalla tabella annessa all'art. 10 cpv. 1 Rcgp per gli stabilimenti commerciali situati ad una distanza compresa tra 250 e 500 m dalle fermate di questa categoria (livello D). Appare dunque fondata la tesi del ricorrente \_\_\_\_\_, laddove sostiene che il numero di posteggi necessari alla controversa trasformazione deve essere ridotto da 31 a 22. La tesi non può invece essere accolta laddove l'insorgente sostiene che la riduzione percentuale andrebbe estesa ai 133 posteggi esistenti. Se, come sostiene il ricorrente, il fabbisogno di posteggi indotto dalla trasformazione deve essere calcolato soltanto sulla base della SUL del nuovo negozio, prescindendo da un riesame dei posteggi necessari all'intero centro commerciale, lo stesso ricorrente non può poi pretendere, senza cadere in contraddizione, che la riduzione

del fabbisogno massimo di riferimento, prevista dagli art. 9 e 10 Rcpp, venga applicata anche ai posteggi esistenti. Il regolamento non può, in altri termini, essere applicato soltanto nella misura in cui gli torna comodo. 6. Riduzione per sinergie 6.1. Secondo l'art. 7 cpv. 2 Rcpp, il fabbisogno massimo di riferimento va ridotto tenendo conto di quelle sinergie fra i diversi contenuti dell'edificazione che possono determinare una sovrapposizione d'uso dei posteggi da parte della clientela. La norma impone in pratica di valutare la percentuale di clienti che può visitare più stabilimenti commerciali di natura diversa accomunati nello stesso centro utilizzando un solo posteggio. Analogamente, anche l'art. 12 cpv. 2 Rcpp impone di verificare la possibilità di utilizzare altri posteggi già esistenti nelle immediate vicinanze, come pure la possibilità di un'utilizzazione comune di posteggi da parte di clienti di attività diverse o impianti vicini. 6.2. Nel caso concreto, non appare fuori luogo ammettere che nel centro commerciale si verifichi una certa sovrapposizione d'uso dei posteggi tra i clienti del \_\_\_\_\_ e quelli del negozio che il ricorrente CO 1 intende insediare al terzo piano. La misura della riduzione (10%) prospettata dall'insorgente appare d'altro canto ragionevole. Va invece respinta la pretesa del ricorrente di ridurre il numero di posteggi di un ulteriore 10% in considerazione della possibilità per i clienti del nuovo negozio di utilizzare i posteggi di pertinenza del vicino centro commerciale \_\_\_\_\_. Tale eventualità è invero già stata valutata dalla Sezione della mobilità, che tuttavia l'ha esclusa in assenza di qualsiasi regolamentazione per un uso comune. La riduzione prevista dall'art. 12 cpv. 2 Rcpp presuppone infatti l'esistenza di un accordo per un'utilizzazione comune tra i proprietari degli impianti di posteggio. Non basta che i clienti di un centro commerciale abbiano di fatto la possibilità di utilizzare gli impianti di un centro vicino. Il numero di posteggi necessari alla controversa trasformazione va dunque ridotto da 22 a 20.

## **E. 7**

Contributo sostitutivo

### **E. 7.1**

Secondo l'art. 41 NAPR, i posteggi obbligatori devono essere dimensionati secondo le normative VSS. Deroghe possono essere concesse qualora la loro formazione risultasse tecnicamente impossibile o fosse in contrasto con il principio di conservazione dei nuclei. L'obbligo di dimensionare i posteggi secondo le normative VSS vale anche per i posteggi che devono essere realizzati secondo il Rcpp.

### **E. 7.2**

Nel caso concreto, il centro commerciale \_\_\_\_\_ dispone attualmente di 133 posteggi. 125 di questi sono di pertinenza degli stabilimenti commerciali dei piani inferiori. Disponibili per le necessità del terzo piano rimangono dunque 8 posteggi. Dopo aver contestato il nuovo avviso del Dipartimento del territorio, che fissava a 181 il numero di posteggi necessari all'intero centro commerciale in base al Rcpp, il ricorrente CO 1 ha inoltrato al municipio un piano in variante, costituito da una semplice fotocopia di un piano in scala 1:500, che prevede di ricavare ulteriori 21 stalli attraverso un riordino dei posteggi esistenti, aumentando a 154 il numero dei posti a disposizione dell'intero centro commerciale. Il Consiglio di Stato ha ammesso questa variante senza esperire alcuna verifica sulla conformità dei posteggi per rapporto alle esigenze poste dalle norme VSS. Il comune contesta questa deduzione, sostenendo che il piano prodotto dal ricorrente CO 1 non permette di trarre conclusioni affidabili in punto al rispetto delle norme VSS. La censura è fondata. Oltre alle difficoltà di confronto con il piano dei posteggi esistenti in

scala 1:200, il piano prodotto in corso di procedura dal ricorrente CO 1 (in scala 1:500), privo di qualsiasi indicazione metrica, non permette in effetti di esperire una verifica puntuale della conformità della variante rispetto alle norme VSS. I posteggi supplementari contrassegnati con i numeri 33 e 35, previsti sulla part. 783, sembrano intralciare le manovre dei veicoli che fanno capo ai posteggi circostanti. Lo stesso dicasi dei posteggi n. 48, 50 - 52, previsti sulla part. 1592. Dubbia è pure la possibilità di realizzare i posteggi n. 24 - 26, previsti sulla corsia di accesso al \_\_\_\_\_. Da questo profilo, il giudizio impugnato non può dunque essere confermato, poiché la carenza di accertamenti impedisce a questo tribunale di pronunciarsi con la dovuta cognizione di causa sulla conformità con le norme VSS dei posteggi supplementari previsti dalla variante inoltrata dal ricorrente CO 1.

8. In esito alle considerazioni che precedono, il ricorso inoltrato da CO 1 è dunque accolto nella misura in cui contesta il numero di posteggi mancanti accertato dal Consiglio di Stato, che deve essere ridotto da 20 a 12. Va invece respinto nella misura in cui postula il rilascio immediato della licenza. Il ricorso del comune è a sua volta accolto nella misura in cui contesta la sufficienza della variante inoltrata dal ricorrente CO 1 in corso di procedura. La decisione 17 ottobre 2006 del municipio va di conseguenza annullata assieme a quella del Consiglio di Stato che la conferma. Gli atti vanno rinviati all'autorità comunale affinché, accertato, sulla base di piani adeguati, il numero di posteggi supplementari che può semmai essere ancora effettivamente realizzato, stabilisca il contributo sostitutivo per posteggi mancanti da imporre al ricorrente a titolo di condizione della licenza relativa alla trasformazione del terzo piano del centro commerciale \_\_\_\_\_. La tassa di giustizia è posta a carico del ricorrente CO 1 in misura proporzionale al suo grado di soccombenza, ritenuto che il comune ne va esente siccome comparso in lite per esigenze di funzione. Le ripetibili sono invece compensate. Per questi motivi, visti gli art. 21 LE; 31a LALPT; 41 NAPR; 7, 8, 9, 10, 12 Rcpp; 3, 18, 28, 31, 60, 61, 65 PAm dichiaro e pronuncio: 1. I ricorsi sono parzialmente accolti. §. Di conseguenza:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.