

TI_GERICHTE 52.2013.524 vom 2. August 2016

TI Tribunale d'appello, 2016-08-02, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2013.524

FR: TI_GERICHTE 52.2013.524 du 2 août 2016

IT: TI_GERICHTE 52.2013.524 del 2 agosto 2016

Regeste

Licenza edilizia a posteriori. Cambiamento di destinazione

Erwägungen

E. 23

dicembre 1974. Più precisamente, lo stesso è inserito in zona agricola (cfr. ris. gov. n. 396 del 26 gennaio 1999). Si tratta di una costruzione che è stata realizzata oltre una cinquantina di anni fa, quando ancora non esisteva un piano di utilizzazione comunale e in epoca in cui non era ancora applicabile il regime della separazione delle zone edificabili da quelle non edificabili (introdotto dalla legislazione in materia di protezione delle acque, entrata in vigore il 1° luglio 1972). 2.2. Il Governo ha vagliato la conformità della trasformazione del motel in postribolo, così come illustrato in narrativa, alla luce dell'art. 37 a LPT, escludendo l'applicazione degli art. 24, 24 a e 24 c LPT. Le ricorrenti non contestano questa conclusione, che anzi ribadiscono. A giusta ragione, ritenuto che, fuori della zona edificabile, i cambiamenti di destinazione di edifici e impianti utilizzati a scopo commerciale, eretti prima del 1° gennaio 1980 o non più conformi alla destinazione della zona in seguito a modifica dei piani di utilizzazione, ricadono nel campo di applicazione dell'art. 37 a LPT, in quanto *lex specialis* rispetto all'art. 24 c LPT (cfr. *infra*, consid. 3.2). D'altra parte, avendo già comportato in passato dei lavori di trasformazione e nuove ripercussioni sul territorio e l'ambiente, in particolare con l'ampliamento del bar/ ristorante, è escluso che possa essere concessa un'autorizzazione in base all'art.

E. 24

a LPT. 3. 3.1. Secondo l'art. 37 a LPT, il Consiglio federale stabilisce a quali condizioni sono autorizzati i cambiamenti di destinazione degli edifici e impianti utilizzati a scopi commerciali eretti prima del 1° gennaio 1980 o non più conformi alla destinazione della zona in seguito a modifica dei piani di utilizzazione. Con questa disposizione il legislatore federale ha essenzialmente inteso permettere alle imprese commerciali situate fuori della zona edificabile di continuare la loro attività, di modernizzarsi e di ristrutturarsi in modo tale da mantenere i posti di lavoro, dandosene il caso cambiando l'orientamento (DTF 140 II 509 consid. 2.7; STF 1C_145/2015 del 29 maggio 2015 in RtiD I-2016 n. 41 consid. 3.2; 1C_348/2008 del 27 ottobre 2008 consid. 2.2 e *rinvii*; Ufficio federale dello sviluppo territoriale, Nuovo diritto della pianificazione del territorio, Berna 2001, n. 2.4.5 all'art. 43 OPT, pag. 47). Dando seguito al mandato conferitogli, il Consiglio federale, con l'art. 43 cpv. 1 OPT, ha stabilito che cambiamenti di destinazione e ampliamenti di edifici e impianti usati a scopo commerciale divenuti non conformi alla destinazione della zona possono essere autorizzati se, cumulativamente: a. l'edificio o impianto è stato legalmente costruito o modificato; b. non insorgono nuove implicazioni rilevanti su territorio e ambiente; c. la nuova utilizzazione non è inammissibile secondo un altro atto legislativo federale. La

norma prevede inoltre che la superficie utilizzata in modo non conforme alla destinazione della zona può essere ampliata del 30 per cento, ritenuto che gli ampliamenti all'interno del volume esistente dell'edificio sono computati soltanto per la metà (cpv. 2). Se la superficie utilizzata in modo non conforme alla destinazione della zona deve essere ampliata fuori dal volume esistente dell'edificio per più di 100 m², soggiunge l'art. 43 cpv. 3 OPT, tale ampliamento può essere autorizzato soltanto se necessario al proseguimento dell'azienda. Ampliamenti a tappe sono ammissibili, purché complessivamente contenuti nei suddetti limiti quantitativi (cfr. al riguardo: STA 52.2013.434 del 15 giugno 2015 in RtiD I-2016 n. 40, consid. 5.5.2 con rimandi; Bernhard Waldmann/ Peter Hänni, Handkommentar Raumplanungsgesetz, Berna 2006, ad art. 37 a n. 6). Agli interventi soggetti all'art. 37 a LPT tornano infine applicabili le disposizioni comuni dell'art. 43 a OPT, che hanno tra l'altro integrato (lett. c, e) le condizioni precedentemente imposte dall'art. 43 lett. d-f OPT (nella versione in vigore fino al 1° novembre 2012), relative alla sufficienza dell'urbanizzazione esistente per la nuova utilizzazione e alla ponderazione degli interessi implicati (cfr. Ufficio federale dello sviluppo territoriale, ARE, Rapporto esplicativo alla revisione parziale dell'ordinanza sulla pianificazione del territorio, ottobre 2012, pag. 11).

3.2. Rispetto agli art. 24 c LPT e 42 OPT, gli art. 37 a LPT e 43 OPT costituiscono una *lex specialis*, applicabile soltanto ad edifici ed impianti utilizzati a scopi commerciali (aziendali), che estende la tutela delle situazioni acquisite sancite dall'art. 24 c cpv. 1 LPT al fine di permetterne le ristrutturazioni e gli adeguamenti necessari per mantenerne la concorrenzialità (Waldmann/Hänni, op. cit., ad art. 37 a n. 2 e rimandi). L'ordinamento retto dagli art. 37 a LPT e 43 OPT è più favorevole perché non pone il requisito dell'identità della costruzione modificata, è applicabile a tutte le costruzioni (commerciali) erette legalmente prima del 1° gennaio 1980 e permette anche cambiamenti totali della destinazione (cfr. DTF 140 II 509 consid. 2.3 e 3.3; STA 52.2013.434 citata, consid. 5.4; 52.2002.344 del 9 gennaio 2012 consid. 5.1; cfr. anche STA 52.2008.237 del 7 luglio 2008 confermata dalla citata STF 1C_348/2008).

3.3. Controverosa nel caso concreto è la trasformazione del motel _____ in postribolo, destinando un'area consistente (oltre 150 mq) del bar/ristorante a contact-club e 7 camere dell'ala est per il consumo delle prestazioni elargite da 30 professioniste. Attività, questa, instaurata senza permesso in epoca non precisata dopo il 2010, poi cessata a seguito dei provvedimenti adottati dall'autorità, di cui si è detto in narrativa (consid. C). Il Governo, avvallando le conclusioni dell'autorità dipartimentale, ha ritenuto che la trasformazione non potesse essere autorizzata poiché comportava delle nuove implicazioni rilevanti su territorio ed ambiente, segnatamente dal profilo dell'aumento di traffico, ponendosi in contrasto con l'art. 43 cpv. 1 lett. b OPT. Tale deduzione deve essere condivisa. Stando allo stesso studio fonico del gennaio 2013 annesso alla domanda di costruzione - che ha monitorato il traffico generato dall'esercizio sull'arco di una settimana (pag. 6) - risulta in effetti che la controversa attività di prostituzione nel motel provoca più di 200 movimenti veicolari al giorno (217), ovvero ben più del doppio di quelli che poteva indurre il motel allorquando è venuto a trovarsi in contrasto con la zona di situazione, al più tardi al momento dell'entrata in vigore della LPT (1° gennaio 1980). La stima del Governo, che ha considerato il traffico generato da un hotel con 60 letti, appare in effetti addirittura generosa ove solo si consideri che fino all'inizio degli anni '90 il motel disponeva solo di 19 camere, e quindi al massimo di una quarantina di posti letto. Ciò che, applicando gli stessi parametri (0.11 movimenti per letto di giorno e 0.02 di notte) dedotti dal Governo orientandosi al citato Parkplatzlärmstudie (con riferimento alla categoria degli hotel con meno di 100 posti), porta a stimare un traffico

giornaliero inferiore ad un'ottantina di movimenti al giorno (cfr. anche l'ultima pubblicazione delle citate raccomandazioni, 6. edizione, 2007, pag. 84). A maggior ragione si impone questa conclusione se si considera che l'attività verrebbe esercitata nella parte del motel che ha già beneficiato di un cospicuo ampliamento (+ 120 mq ca.), facendo capo a una settantina di posteggi (cfr. anche citato studio fonico), ovvero ad un numero di stalli di gran lunga superiore rispetto a quelli a suo tempo a disposizione del motel (cfr. incarto n. 3924, domanda di costruzione del 1994, da cui risultano 40 posteggi esterni). Nulla possono dedurre le ricorrenti dai precedenti permessi rilasciati, segnatamente quello per trasformare il bar- ristorante del motel. Attività, questa, che nella misura in cui era indipendente dal motel e determinava un cospicuo aumento di traffico non avrebbe peraltro neppure potuto essere autorizzata (cfr. incarto n. 68130, studio fonico gennaio 2010, pag. 4, da cui è deducibile che il traffico indotto dalla clientela di un ristorante in zona rurale con una superficie di ca. 200 mq e una capienza di 150 persone supera i 400 movimenti veicolari al giorno). Da questo profilo, non giova alle insorgenti affermare che il postribolo non determinerebbe alcuna nuova ripercussione, poiché i clienti delle prostitute sarebbero nel contempo avventori del bar/ristorante. È d'altra parte evidente che la nuova utilizzazione a postribolo, unitamente al bar/ristorante, oltre all'aumento di traffico e le necessità di posteggio, trae seco un maggior consumo di acqua ed elettricità, una maggior produzione di rifiuti e di acque luride da smaltire rispetto a quelle che poteva generare il motel di 19 camere. Tale struttura offriva infatti ai suoi clienti servizi di ristorazione e caffè piuttosto modesti, tutt'al più proporzionati alla sua disponibilità di alloggio, suddivisi tra un bar (32 mq), una sala (32 mq) e un salone (27.50 mq; cfr. rilievi contenuti nell'incarto n. 64636) e fruendo, nella bella stagione, della terrazza scoperta esterna (cfr. citati rilievi e foto aerea annessa al progetto di cui all'incarto n. 7286). Anche da questo profilo - più che per motivi riconducibili alle immissioni ideali, di rilievo piuttosto nelle zone con contenuti residenziali - la trasformazione non può dunque essere autorizzata, siccome contraria all'art. 43 cpv. 1 lett. b OPT. Al di là dell'appartamento privato al primo piano (con 8 locali quasi tutti dotati di vasche o docce) - che anche con la nuova utilizzazione non è chiaro a quale scopo verrebbe destinato - non può infine fare a meno di suscitare qualche perplessità la destinazione della maggior parte delle camere restanti (14), che secondo la domanda rimarrebbero riservate esclusivamente all'alloggio delle prostitute, ovvero più che altro a scopi residenziali. Nella misura in cui configurano anch'esse un cambiamento di destinazione del motel - cui verrebbe per finire sottratto ogni spazio - vi sarebbe perlomeno da chiedersi in che misura una siffatta utilizzazione abbia ancora una vocazione commerciale, rispettivamente in che misura possa essere autorizzata (cfr. DTF 140 II 509, secondo cui il cambiamento di destinazione di un edificio utilizzato a scopi commerciali in applicazione dell'art. 37 a LPT è di principio circoscritto a usi commerciali, perlomeno in misura preponderante, cfr. al riguardo consid. 2.7). Considerato che il progetto non può comunque essere autorizzato, non mette conto di soffermarsi su tale aspetto, su cui le precedenti istanze non si sono comunque chinate. 3.4. L'autorizzazione non potrebbe neppure essere rilasciata subordinandola all'adozione di eventuali accorgimenti, quali la riduzione del numero di prostitute. Viste le molteplici ripercussioni su territorio e ambiente del progetto, la sua difformità non può infatti venir facilmente emandata (cfr. STF 1C.207/2010 del 21 aprile 2011 in RtiD II-2011 n. 13 consid. 4.4; 1C_118/2008 del 5 settembre 2008 consid. 3.3; STA 52.2012.137-142-161 del 13 novembre 2012 consid. 2.3 e rimandi; Adelio Scolari, Commentario, Cadenazzo 1996, II. ed., ad art. 2 LE n. 684). Non spetta inoltre a questo Tribunale proporre delle diverse e specifiche modalità di gestione

della struttura, affinché - nel suo complesso - possa rientrare nei limiti di un intervento conforme agli art. 37 a LPT e 43 seg. OPT. In tal senso, da respingere è pure la relativa censura sollevata dalle ricorrenti, riferita al principio di proporzionalità. 4. 4.1. Sulla base di tutte le considerazioni che precedono, il ricorso deve pertanto essere respinto. 4.2. Dato l'esito, la tassa di giustizia (art. 28 LPamm) - ridotta per il tempo trascorso dall'inoltro dall'impugnativa - è posta a carico delle insorgenti, che rifonderanno inoltre al comune e al vicino opponente, assistiti da un legale, un'adeguata indennità a titolo di ripetibili (art. 31 LPamm). Per questi motivi, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'000.- è posta, in solido, a carico della RI 1 e della RI 2, che rifonderanno fr. 1'500.- al comune di _____ e fr. 1'500.- a a titolo di ripetibili per questa sede. 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 segg. legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110). 4. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo Il vicepresidente La vicecancelliera

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