

TI_GERICHTE 52.2017.428 vom 27. März 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-03-27, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2017.428

FR: TI_GERICHTE 52.2017.428 du 27 mars 2001

IT: TI_GERICHTE 52.2017.428 del 27 marzo 2001

Erwägungen

E. 1

LASec). 3. 3.1. Locarno è tra i comuni ticinesi che disponeva, e dispone tuttora, di una normativa volta a disciplinare le residenze secondarie. Il 30 novembre 1987, il Consiglio comunale ha in effetti adottato l'art. 30bis NAPR, approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 2210 del 19 aprile 1988, il cui cpv. 1, stabilita la regola che le costruzioni residenziali devono essere destinate prioritariamente a scopi abitativi primari, fissava, in funzione della zona di appartenenza dei fondi, la percentuale massima di SUL abitativa suscettibile di essere usata come residenza secondaria. Per quanto qui interessa, l'art. 30bis cpv. 1 NAPR, nella versione modificata dall'art. 39 lett. a delle norme di attuazione del piano regolatore del Settore 2 (NAPR Settore 2) approvato il 16 gennaio 1996, ammetteva nella zona residenziale pedemontana una percentuale massima del 30%. Successivamente, a seguito della variante adottata dal Consiglio comunale il 1° luglio 2002 ed approvata dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 168 del 14 gennaio 2003, tale limite è stato portato al 35%. Nei cpv. 2-4, rimasti invariati, la norma prevede(va) inoltre quanto segue: 2Le residenze secondarie esistenti al momento dell'entrata in vigore di questa norma possono mantenere questa destinazione, eccettuati i casi in cui: a) vi sia alienazione a terzi. Non costituisce alienazione a terzi la devoluzione per causa di eredità; b) vi sia un intervento edilizio importante quale l'ampliamento, la trasformazione e la ricostruzione. Nei casi previsti dalle lett. a) e b) la destinazione deve essere resa conforme secondo le modalità previste dalla cifra 1. Resta riservato il caso di rigore. Nell'accertare l'esistenza di un caso di rigore il Municipio tiene conto della situazione personale dell'obbligato, della durata delle sue relazioni con il Comune, dell'idoneità all'uso dell'abitazione e dell'effettivo delle residenze secondarie nella zona in rapporto a quelle primarie. 3Le residenze primarie esistenti al momento dell'entrata in vigore di questa norma possono mantenere questa destinazione nei limiti stabiliti dalla cfr. 1. 4Ogni modifica del modo di utilizzazione configura un cambiamento di destinazione ed è soggetta al rilascio del permesso di costruzione . 3.2. Di principio, le NAPR vietano l'uso delle costruzioni residenziali come abitazione secondaria. Tale uso è ammesso, entro precisi limiti: il 35% della SUL abitativa, attualmente, nella zona residenziale pedemontana, ove è ubicata la Residenza Sollevante. Dato che a Locarno, la quota di residenze secondarie rispetto al totale delle abitazioni non supera il limite del 20% dettato dalla LASec, è dunque ancora possibile autorizzare la costruzione di nuove abitazioni secondarie, purché sia rispettata la percentuale di SUL abitativa destinabile a residenza secondaria prescritta dall'art. 30bis cpv. 1 NAPR in funzione della zona di appartenenza. Entro gli stessi limiti è pure possibile approvare i cambiamenti di destinazione da abitazione primaria a residenza secondaria, a prescindere dalla data di costruzione dell'immobile. A differenza della LASec, che ammette l'uso libero degli immobili preesistenti (antecedenti l'11 marzo 2012), l'art. 30bis cpv. 2 NAPR contempla una tutela delle situazioni acquisite limitata, giusta la quale le residenze

secondarie esistenti al momento dell'entrata in vigore della norma possono mantenere questa destinazione fintanto che non vi è un'alienazione - esclusa la devoluzione per causa d'eredità - a terzi (su questo motivo e sulle critiche espresse dal Tribunale in relazione ad ordinamenti comunali analoghi, cfr. RDAT II-1993 n. 31; STA 90.2007.152 del 7 gennaio 2009 consid. 5.2.2; cfr. pure STA 52.2016.287 del 27 febbraio 2018 consid. 3.1, pubbl. in RtiD II-2018 n. 46) o un intervento edilizio importante, quale l'ampliamento, la trasformazione o la ricostruzione. Qualora si realizzi una di queste circostanze, subentra, riservati i cd. casi di rigore, l'obbligo di adeguare la destinazione al nuovo diritto. Posto che il cpv. 2 è rimasto inalterato nel corso del tempo, appare ragionevole ritenere che con la locuzione " residenze secondarie esistenti al momento dell'entrata in vigore della norma " s'intende quelle esistenti in data 19 aprile 1988, data in cui è stata approvata la norma originale (ris. gov. n. 2210). Meno comprensibile, vista la natura del disposto, che tende a privilegiare l'abitazione primaria, è invece la portata del cpv. 3 della norma, secondo cui le residenze primarie esistenti al momento dell'entrata in vigore di questa norma possono mantenere questa destinazione nei limiti stabiliti dalla cfr. 1 (cfr., per una norma simile, ma dove al posto di " possono " vi è " devono ", STA 52.2016.287 citata, consid. 3.1 e 3.2). In concreto, non mette conto di approfondire questo aspetto, poiché non è decisivo ai fini del giudizio.

4. 4.1. La costruzione della Residenza _____ risale al periodo marzo 2001 (rilascio della licenza) - maggio 2004 (concessione del permesso di abitabilità). Dal profilo della LASEC, di per sé non (ancora) applicabile nel Comune di Locarno, configurerebbe dunque un'abitazione preesistente ai sensi dell'art. 10 LASEC, il cui uso abitativo sarebbe di principio libero, fatte salve le limitazioni d'uso esistenti o future del diritto cantonale o comunale (art. 11 cpv. 1 LASEC). In base alla normativa comunale, al momento del rilascio del permesso soltanto il 30% della SUL abitativa avrebbe potuto e dovuto essere destinato a residenza secondaria (art. 30bis cpv. 1 NAPR, nella versione modificata dall'art. 39 lett. a NAPR Settore 2). Posto che la SUL totale dei sei appartamenti progettati era pari a ca. 710 m

E. 2

ed il Comune di Locarno, che è all'origine di una procedura inutile, fondata su presupposti errati, rifonderanno inoltre agli insorgenti adeguate ripetibili per entrambe le sedi (art. 49 cpv. 1 LPAm). Per questi motivi, decide: 1. Nella misura in cui è ricevibile, il ricorso è accolto. §. Di conseguenza, sono annullati il dispositivo n. 5 della decisione del 7 giugno 2017 (n. 2564) del Consiglio di Stato e la decisione del 12 maggio 2015 (rif. 344/UT) del Municipio di Locarno. 2. La tassa di giustizia di fr. 2'000.- è posta a carico dei ricorrenti in misura di fr. 400.- e per il resto (fr. 1'600.-) di CO 1 e CO 2. Agli insorgenti va quindi restituita la somma di fr. 1'400.- versata in eccesso a titolo di presumibili spese processuali. CO 1 e CO 2, da un lato, ed il Comune di Locarno, dall'altro, verseranno inoltre, in ragione di metà ciascuno, fr. 2'000.- ai ricorrenti, a titolo di ripetibili di entrambe le istanze. 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. della legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110). 4. Intimazione a: . Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente Il vicecancelliere