

# **TI\_GERICHTE 52.2019.631 vom 14. Februar 2017**

TI Tribunale d'appello, 2017-02-14, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2019.631](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2019.631)

FR: TI\_GERICHTE 52.2019.631 du 14 février 2017

IT: TI\_GERICHTE 52.2019.631 del 14 febbraio 2017

## **Regeste**

Contributo sostitutivo per la mancata realizzazione di aree di svago

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

il dispositivo n. 1 della decisione del 6 novembre 2019 (n. 5528) del Consiglio di Stato è annullato e riformato come indicato al consid. 3.1;

### **E. 1.2**

il dispositivo n. 2 della decisione del 6 novembre 2019 (n. 5528) del Consiglio di Stato è annullato. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'600.- è posta a carico della RI 1. All'insorgente va pertanto retrocesso l'importo (fr. 200.-) versato in eccesso a titolo di anticipo delle spese processuali. Il Comune di Melide verserà inoltre alla RI 1 complessivi fr. 800.- a titolo di ripetibili, per 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  
vicepresidente Il vicecancelliere

### **E. 2**

]). Tali licenze sono passate in giudicato incontestate e sono state utilizzate dall'insorgente per l'edificazione dei blocchi A, B e C. Ne deriva che, nella misura in cui l'insorgente, per contestare la riscossione del contributo sostitutivo di cui al pto. 1 della decisione municipale del 14 febbraio 2017, censura ora l'ammissibilità della citata condizione, la sussistenza dei requisiti (in particolare di quello che esige la presenza di una casa d'abitazione con più di 4 appartamenti) per l'applicazione dell'art. 30 NAPR e l'ammontare del contributo, le sue critiche vanno considerate, oltre che tardive, abusive, in quanto configurano un venire contra factum proprium inconciliabile con il principio costituzionale della buona fede ( cfr. sentenza del Verwaltungsgericht Luzern del 30 settembre 2016, in: LGVE 2017 IV n. 6 consid. 3.4 e 5.2, confermata da: STF 1C\_525/2016 del 9 febbraio 2017; cfr. pure, sul tema, STF 2C\_334/2014 del 9 luglio 2015 consid. 2.5.1; STA 52.2013.405 del 18 settembre 2013 confermata da STF 2C\_1037/2013 del 3 aprile 2014; STA 90.2009.29 del 23 maggio 2011 consid. 3, 52.2007.3 del 5 febbraio 2008 consid. 2). Le obiezioni sollevate vanno dunque disattese siccome irricevibili. Esse sarebbero comunque da respingere in quanto manifestamente infondate. Lo stabile residenziale \_\_\_\_\_, composto dai blocchi A (mapp. \_\_\_\_\_), B (mapp. \_\_\_\_\_), C (mapp. \_\_\_\_\_) e D (mapp. \_\_\_\_\_), è infatti con ogni evidenza paragonabile ad una residenza plurifamiliare (cfr. immagini visibili su Google Map e Street View). Le licenze edilizie rilasciate nel corso degli anni facevano chiaro riferimento a un unico stabile residenziale, indicando

l'edificazione dei nuovi blocchi quale ampliamento dello stabile esistente (cfr. documenti agli atti). I diversi stabili presentano inoltre un accesso comune su/da Via \_\_\_\_\_ (part. \_\_\_\_\_) e risultano interconnessi tra loro, visto che alcuni posti auto dell'autorimessa n. 2 al blocco C sono a disposizione degli inquilini del blocco B e 3 posti auto dell'autorimessa al blocco B sono a disposizione degli inquilini del blocco D (cfr. licenze edilizie agli atti, cfr. estratto del registro fondiario SIFTI). Complessivamente, i diversi blocchi presentano - salvo errore - 14 appartamenti [blocco A (2 appartamenti); blocco B (8 appartamenti); blocco C (3 appartamenti); blocco D (1 appartamento)]. Ne deriva che la condizione dei

### **E. 2.1**

L'art. 27 cpv. 1 LE prescrive che i proprietari di stabili di abitazione con più di cinque appartamenti devono creare sulla proprietà privata sufficienti aree di svago, soleggiate e discoste dal traffico, da destinare durevolmente a tale scopo. Ove sia possibile, devono essere create aree di svago che servono contemporaneamente a più stabili di abitazione (cpv. 2). Se la creazione di aree di svago private è oggettivamente impossibile, i proprietari sono tenuti a corrispondere al Comune un adeguato tributo da destinare alla formazione di aree di svago pubbliche (cpv. 3).

### **E. 2.2**

L'art. 30 NAPR, recante il titolo Piazzali da gioco, aree di svago, recita: Nelle zone destinate alla residenza con case di 4 e più appartamenti, deve essere prevista una superficie di terreno, convenientemente sistemata, da riservare al gioco dei bambini od area di svago pari ad almeno il 20% della superficie edificabile del fondo. Nel caso in cui la formazione di aree di svago è oggettivamente impossibile il Municipio preleva un contributo compensativo pari al 25% del costo dell'opera che si dovrebbe realizzare incluso il costo del terreno. Deroghe alle precedenti disposizioni sono ammesse in particolare nella zona R5.

### **E. 2.3**

L'obbligazione di formare aree di svago e di ricreazione annesse agli edifici è di natura analoga a quella che impone di realizzare i posteggi necessari. Si tratta di una restrizione della proprietà consistente in un'obbligazione di fare (cfr. Adelio Scolari, Commentario, Cadenazzo 1996, ad art. 29 LALPT n. 267, n. 287 segg.). L'area di svago deve essere idonea allo scopo. Quest'esigenza non è soddisfatta se la superficie è troppo esigua e presenta una configurazione inadeguata. L'area di svago deve essere effettivamente a disposizione per il gioco dei bambini; l'esistenza di un prato verde in cui non si può giocare non adempie lo scopo della legge (cfr. Scolari, op. cit., ad art. 27 LE n. 1066-1067 e rimandi). Le case costruite in contiguità, come le case a schiera, non possono essere assimilate a edifici di appartamenti; non può quindi essere imposta né la formazione di aree di svago e di ricreazione, né il contributo sostitutivo (cfr. Scolari, op. cit., ad art. 29 LALPT n. 289).

### **E. 2.4**

Il contributo sostitutivo è dovuto quando l'adempimento dell'obbligazione reale risulta oggettivamente impossibile o sproporzionato. Se la formazione di aree di svago è possibile senza difficoltà e spese sproporzionate, l'autorità non può dispensare il proprietario mediante pagamento del contributo (cfr. Scolari, op. cit., ad art. 27 LE n. 1069). Il contributo sostitutivo è commisurato al vantaggio risentito dall'esenzione dell'obbligazione primaria. L'indennità viene dunque fissata tenendo conto, da una parte, dei costi che il proprietario esonerato dall'obbligo risparmia dalla costruzione delle aree di svago e di

ricreazione; dall'altra, dal miglior uso che può fare del fondo privo dell'area di svago (cfr. decisione della Verwaltungsrekurskommission St. Gallen del 12 dicembre 2006, in: GVP 2006 n. 36 pag. 157 segg. consid. 6c; sentenza del Verwaltungsgericht St. Gallen del 16 ottobre 1999, in: GVP 1999 n. 20 pag. 51 segg.). Il contributo sostitutivo può essere chiesto anche dopo la concessione della licenza edilizia allorché l'impossibilità di realizzare le aree di svago si manifesta nel corso dell'esecuzione dei lavori. Il proprietario può comunque sempre realizzare l'area di svago richiesta e chiedere poi la restituzione del contributo versato (cfr. Scolari, op. cit., ad art. 29 LALPT n. 291).

## **E. 2.5**

Contributi compensativi (blocchi A, B e C)

### **E. 2.5.1**

Nel caso concreto, con le licenze edilizie dell'11 e 23 febbraio 2011 il Municipio ha imposto una condizione di licenza che in sostanza stabiliva che, in caso di mancata realizzazione dell'area verde, sarebbe stato riscosso dalla ricorrente un contributo compensativo giusta l'art. 30 NAPR. Il contributo è stato fissato per i blocchi A e B a fr. 75'600.- {378 m

### **E. 2.5.2**

Con decisione del 14 febbraio 2017, il Municipio ha stabilito che il rimborso del contributo richiesto, o parte di esso, potrà avvenire solo dopo la comprovata realizzazione di ulteriori possibili superfici verdi adibite ad aree di svago comuni e convenientemente sistemate (pto. 4). L'insorgente censura la risoluzione municipale, lamentando che né l'art. 30 NAPR, né le precedenti licenze edilizie, prescriverebbero la comunanza delle aree di svago e la loro accessibilità a tutti i condomini/residenti quale condizione per il rimborso del contributo. Il Municipio argomenta che, essendo i 4 blocchi un'unica entità, l'accessibilità alle aree di svago/gioco deve essere garantita e a disposizione di tutti i condomini, indipendentemente dall'edificio (blocco) ove risiedono (cfr. risposta del 18 aprile 2017 del Municipio al Governo, pag. 3). Al riguardo il Tribunale osserva quanto segue. La controversa condizione si limita a prevedere che il rimborso totale o parziale del contributo presuppone la creazione di aree di svago comuni e convenientemente sistemate. In quanto tale è conforme all'art. 27 cpv. 1 LE e all'art. 30 NAPR, che ne costituisce una norma comunale d'applicazione. In effetti, rientra anzitutto nella loro natura, essendo al servizio di edifici plurifamiliari, che queste aree siano comuni. Esse devono essere inoltre adeguate allo scopo, per cui, oltre ad avere una superficie sufficientemente unitaria, ossia non spezzetta in scampoli praticamente inutilizzabili, devono essere convenientemente sistemate e/o attrezzate (cfr. supra, consid. 2.3). Di per sé, la contestata condizione per il rimborso del contributo non presta dunque il fianco a critiche e può pertanto essere confermata. Non porta ad altro risultato il fatto che il Municipio, nella sua citata risposta, sembrerebbe affermare che tutte le (eventuali) aree dovranno essere accessibili da tutti i condomini/residenti dei vari blocchi. La tesi sarebbe invero discutibile, poiché lo scopo perseguito dalle citate norme può essere raggiunto sia con la creazione di un'area comune, il cui utilizzo venga assicurato ai singoli fondi mediante servitù (o in altro modo), sia con la creazione di più aree assegnate ad uso esclusivo di singoli blocchi, purché queste raggiungano la superficie minima richiesta per il singolo fondo e adempiano le ulteriori condizioni previste dagli art. 27 LE e 30 NAPR (cfr. sentenza del Baurekursgericht Zürich Nr. 0169/2018 dell'8 novembre 2018, in: BEZ 2019 Nr. 6 pag. 27 segg. consid. 2.2). Determinante, in concreto, non è tuttavia la tesi municipale formulata in sede di risposta davanti al Governo, ma la condizione per il rimborso del

contributo così come contemplata al pto. 4 della decisione del 14 febbraio 2017, che non prevede affatto che tutte le (eventuali) aree di svago dovranno essere accessibili a tutti i condomini/residenti dei quattro blocchi. Non vi è quindi alcun motivo di annullare il suddetto pto.

#### **E. 2.6**

Realizzazione area di svago (blocco D) Con la licenza edilizia in variante del 23 dicembre 2016 il Municipio ha imposto alla ricorrente la sistemazione, prima del rilascio dell'Attestato di abitabilità, di una superficie di giardino, a monte dell'edificio, convenientemente allestita da adibirsi ad area di svago comune e accessibile da parte di tutti i condomini residenti nel Condominio \_\_\_\_\_ A, B, C e D. Richiamata la succitata licenza, con la decisione del 14 febbraio 2017 il Municipio ha intimato alla ricorrente la realizzazione di un piazzale da gioco/area di svago convenientemente sistemata, presso il blocco D, con una superficie praticabile minima pari a 52 m<sup>2</sup> (pto. 2) . L'ingiunzione non sembra riprendere/contemplare la condizione dell'accessibilità da parte di tutti i condomini/residenti. Ciononostante, la ricorrente sembra criticarla con i medesimi argomenti sollevati avverso il pto. 4 (cfr. consid. 2.5.2). La questione non merita approfondimento, poiché con risoluzione del 6 novembre 2019 (n. 5564), passata in giudicato, il Consiglio di Stato ha annullato la licenza edilizia del 23 dicembre 2016, cui l'ingiunzione in discussione evidentemente si ricollega. Il Governo ha in sostanza ritenuto che la documentazione presentata dalla ricorrente fosse incompleta e che il Municipio avrebbe dovuto statuire circa la conformità dell'intervento di sistemazione esterna prima del rilascio del permesso, non essendo possibile differire la realizzazione della area di svago al momento del rilascio del certificato di abilità. Da qui il rinvio per una nuova decisione, dopo esperiti i necessari accertamenti. Ciò detto, dato l'annullamento del permesso su cui si fonda, si giustifica di annullare anche il pto. 2 della decisione del 14 febbraio 2017. Va da sé che il Municipio, statuendo nuovamente sulla domanda di variante relativa al blocco D, imporrà la formazione della necessaria area di svago oppure, qualora ciò dovesse risultare impossibile, il pagamento di un ulteriore contributo sostitutivo, in conformità a quanto disposto dall'art. 30 NAPR. 3. 3.1. Sulla scorta delle considerazioni che precedono, il ricorso è parzialmente accolto. Di conseguenza, il dispositivo n. 1. della decisione governativa è riformato come segue: 1. Il ricorso è parzialmente accolto. Di conseguenza:

#### **E. 4**

della decisione municipale.

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