

# **TI\_GERICHTE 90.1994.331 vom 29. September 1995**

TI Tribunale d'appello, 1995-09-29, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_90.1994.331](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_90.1994.331)

FR: TI\_GERICHTE 90.1994.331 du 29 septembre 1995

IT: TI\_GERICHTE 90.1994.331 del 29 settembre 1995

## **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

## **Erwägungen**

### **E. 1**

A norma dell'art. 38 LALPT contro le decisioni del Consiglio di Stato è dato ricorso al TPT entro 30 giorni dalla notificazione. L'art. 38 LALPT legittima a ricorrere il comune (cpv. 4 lett. a), i già ricorrenti per gli stessi motivi (cpv. 4 lett. b), e ogni altra persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione a dipendenza delle modifiche decise dal Consiglio di Stato (nuovo cpv. 4 lett. c, in vigore dal 15.3.1995). Il disposto va interpretato alla luce dell'art. 33 cpv. 3 lett. a LPT che impone al diritto cantonale di garantire la legittimazione a ricorrere almeno nella stessa misura di quella prevista per il ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale. Il presente ricorso, inoltrato nel termine di 30 giorni di cui all'art. 38 LALPT, è tempestivo. La legittimazione ricorsuale dell'insorgente è data a norma dell'art. 38 cpv. 4 lett. b LALPT. Il gravame è di conseguenza ricevibile.

### **E. 2**

Il comune gode di autonomia in quelle materie che il diritto cantonale o federale non regola esaurientemente, ma lascia in tutto o in parte alla regolamentazione del comune, conferendogli una notevole latitudine decisionale (DTF 115 Ia 44). Il comune ticinese usufruisce di questa autonomia in materia di pianificazione del territorio (Rep. 1989, pag. 422, consid. 2 e riferimenti). L'autonomia non è però assoluta. Giusta l'art. 33 cpv. 3 lett. b LPT il diritto cantonale deve garantire il riesame completo del PR da parte di almeno un'istanza. Nel Cantone Ticino l'autorità competente è, a norma dell'art. 37 LALPT, il Consiglio di Stato, che decide i ricorsi ed approva il PR con pieno potere cognitivo. Ciò significa controllo non solo della legittimità ma pure dell'opportunità delle scelte pianificatorie comunali. A contemperare l'estensione di tale controllo con l'autonomia riconosciuta al comune interviene il principio dell'art. 2 cpv. 3 LPT: le autorità incaricate di compiti pianificatori badano di lasciare alle autorità loro subordinate il margine d'apprezzamento necessario per adempiere i loro compiti. Il Consiglio di Stato non può, dunque, semplicemente sostituire il proprio apprezzamento a quello del comune, ma deve rispettarne il diritto di scegliere tra più soluzioni adeguate quella ritenuta più opportuna. Non può però limitarsi a intervenire nei soli casi in cui la soluzione comunale non poggi su alcun criterio oggettivo o sia manifestamente insostenibile. Deve al contrario rifiutare l'approvazione di quelle soluzioni che disattendono i principi e gli scopi pianificatori fondamentali del diritto federale o non danno loro sufficiente attuazione. Se l'autorità di approvazione esige dal comune, per motivi oggettivi, di porre il PR in consonanza con l'ordinamento giuridico, questi invocherà invano la lesione della sua autonomia (DTF 116 Ia 226 seg. consid. 2a; A. Kuttler, Zum Schutz der Gemeindeautonomie in der neueren

bundesgerichtlichen Rechtsprechung, Rep. 1991, pag. 45 segg., in part. 55). Il TPT non dispone, contrariamente al Consiglio di Stato, del sindacato d'opportunità (tranne, in applicazione dell'art. 33 cpv. 3 lett. b LPT, se col ricorso è impugnata una modifica d'ufficio del PR). Il ricorso è infatti proponibile solo contro la violazione del diritto (in particolare contro l'errata o mancata applicazione di una norma stabilita dalla legge o risultante implicitamente da essa, l'apprezzamento giuridico erroneo di un fatto, l'eccesso o l'abuso di potere, la violazione di una norma essenziale di procedura) e contro l'accertamento inesatto o incompleto dei fatti rilevanti per la decisione (art. 38 cpv. 2 e 3 LALPT).

### **E. 3**

Giusta l'art. 22quater cpv. 1 della Costituzione federale (Cost.) i Cantoni devono allestire dei piani d'azzonamento per assicurare una funzionale utilizzazione del suolo e una razionale abitabilità del territorio. A livello legislativo l'obbligo di pianificare è codificato all'art. 2 LPT. Secondo quest'ultima legge la pianificazione deve avere luogo in diverse tappe: pianificazione direttrice, pianificazione dell'utilizzazione e procedura del permesso di costruzione. Esse stanno in reciproco rapporto e formano un tutto coerente, di cui ogni parte adempie una specifica funzione. Il piano di utilizzazione - in Ticino detto PR - viene adottato, secondo le indicazioni del PD (art. 6 segg., 26 cpv. 2 LPT), sulla scorta di un'ampia coordinazione e valutazione (Art. 1 cpv. 1 2a frase, 2 cpv. 1 LPT) e nell'ambito di una procedura ove è garantita protezione giuridica (art. 33 seg. LPT) e partecipazione democratica (art. 4 LPT). Il PR disciplina l'uso ammissibile del suolo (art. 14 segg. LPT): rende vincolante verso i privati detto ordinamento oltre che il contenuto del PD (art. 21 cpv. 1 LPT).

### **E. 4**

Per prassi costante del Tribunale federale una restrizione di diritto pubblico della proprietà è compatibile con la garanzia della proprietà sancita dall'art. 22ter Cost. solo se si fonda su di una base legale (che deve essere chiara ed esplicita quando la limitazione è particolarmente grave, DTF 114 Ia 117, consid. 3), è giustificata da un interesse pubblico preponderante, rispetta il principio della proporzionalità, non viola la garanzia della proprietà quale istituto e dà luogo a piena indennità ove equivalga ad una espropriazione (DTF 115 Ia 29 consid. 4, 114 Ia 249 consid. 5a, 114 Ia 337 consid. 2, 113 Ia 364 consid. 2). Nel caso di specie il problema della violazione della garanzia della proprietà quale istituto non si pone. Eventuali pretese espropriative esulano dalle competenze giurisdizionali del TPT. L'azzonamento della superficie in contestazione ed i vincoli cui è sottoposta sono infine palesemente sorretti da una base legale (art. 29 LALPT). L'oggetto del contendere si riduce pertanto ad una verifica dell'esistenza di un interesse pubblico a sostegno del vincolo e del rispetto del principio della proporzionalità.

### **E. 5**

A mente dell'autorità comunale, l'interesse pubblico a sostegno del vincolo cui è sottoposta la particella nr. \_RFD risiede nella volontà di mantenere nella zona una certa caratteristica residenziale e impedirne la completa terziarizzazione. A tal fine, le parti interne del quartiere, vale a dire quelle meno a diretto contatto con le arterie di forte traffico, sono state contrassegnate da una percentuale minima di SURL del 50%; come ben si evince dalla rappresentazione grafica, gran parte del quartiere di \_, e praticamente quasi tutti i fondi che si affacciano \_ (salvo, per l'appunto, le due grosse costruzioni alla sua estremità occidentale

rappresentante dal complesso \_e dalla sede della \_) sono stati gravati da questo vincolo. Ora, é sicuramente nell'interesse del Comune di \_creare le premesse per equilibrare lo sviluppo degli insediamenti in determinate parti del proprio territorio. Tale obiettivo é stato d'altronde perseguito con coerenza anche in altre zone della città (vedi ad esempio nel comparto sottoposto al PP "Landriani"). In siffatte circostanze il vincolo in contestazione risponde a un chiaro interesse pubblico, prevalente su quello opposto del proprietario.

#### **E. 6**

Al cospetto dell'esistenza di un interesse pubblico prevalente deve ancora essere esaminato il rispetto del principio della proporzionalità, segnatamente se il mezzo adottato è il meno incisivo fra quelli possibili, è idoneo a conseguire lo scopo di interesse pubblico prefisso e se sussiste un rapporto ragionevole tra il risultato da raggiungere e le restrizioni della proprietà necessarie al suo conseguimento (DTF 111 Ia 98, 113 Ia 137). Orbene, il vincolo all'esame é certamente atto a conservare nella zona di \_una certa "vita propria" e evitarne l'eccessiva terziarizzazione, fenomeno d'altronde già ben presente nel quartiere. La critica maggiore mossa al contestato provvedimento é quella che l'imposizione di un limite minimo di SURL del 50% non terrebbe sufficientemente conto delle gravi difficoltà nel trovare inquilini disposti ad abitare in un edificio che ha perso gran parte della sua attrattività abitativa, dato che risulta praticamente circondato da due enormi complessi commerciali-amministrativi quali la \_e la \_; a questo proposito si deve tuttavia osservare che non é affatto vero che l'edificio in questione, per la sua tipologia o per la sua collocazione, non si presti all'abitazione; al contrario, il sopralluogo ha permesso di appurare che i locali dello stabile sono perfettamente atti all'uso abitativo. Certo, alla luce dell'edificazione circostante avvenuta in tempi recenti, la posizione attuale dell'edificio non é di quelle che si possono definire come invidiabili o prestigiose; la situazione non é tuttavia degradata a tal punto, come lascia invece intendere la società proprietaria dello stabile, da non poter più essere adibito ad abitazione primaria. La scelta pianificatoria mantiene la sua ragione di essere a maggior ragione ove si consideri che, comunque, già oggi pian terreno e primo piano dello stabile sono adibiti a scopo abitativo. In definitiva, le circostanze dinanzi descritte non prefigurano una violazione del principio della proporzionalità. Gli interessi meramente finanziari fatti valere dalla ricorrente, tra i quali il deprezzamento del fondo (con la conseguente minor redditività dal profilo degli affitti) o la difficoltà nel reperire nuovi inquilini nell'eventualità di una dipartita degli attuali, devono dunque senz'altro cedere il passo all'interesse pubblico.

#### **E. 7**

Per le pregresse considerazioni il ricorso è respinto. Tasse e spese di giudizio seguono la soccombenza (art. 28 Pamm). Per questi motivi, viste le norme alla fattispecie applicabili dichiara e pronuncia 1. Il ricorso é respinto. 2. La ricorrente é condannata al pagamento delle tasse di giudizio e delle spese per complessivi fr. 500.-- (cinquecento). 3.

Intimazione: - Avv \_\_, \_\_ - Municipio di \_\_ - Consiglio di Stato, \_\_\_\_\_ - Sezione pianificazione urbanistica, \_\_\_\_\_ Tribunale della pianificazione del territorio Il presidente II segretario