

TI_GERICHTE 90.1996.13 vom 13. August 1997

TI Tribunale d'appello, 1997-08-13, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_90.1996.13

FR: TI_GERICHTE 90.1996.13 du 13 août 1997

IT: TI_GERICHTE 90.1996.13 del 13 agosto 1997

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Giusta l'art. 37 cpv. 1 LALT il Consiglio di Stato esamina gli atti e decide, approva in tutto o in parte il piano regolatore, oppure nega l'approvazione. Quando si imponga una modifica che coinvolga il diritto comunale, esso rinvia gli atti al Comune, affinché vi provveda entro congruo termine ripetendo la procedura prevista dagli articoli da 32 a 35 (LALPT). Contro queste decisioni è dato ricorso al TPT, a norma dell'art. 38 cpv. 1 LALPT. Così nel caso concreto.

E. 2

Legittimati a ricorrere sono, per l'art. 38 cpv. 4 LALPT, il Comune (lett. a), i già ricorrenti, per gli stessi motivi (lett. b) e ogni altra persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione a dipendenza delle modifiche decise dal Consiglio di Stato (lett. c, modificata il 6.5.1995). In concreto la Banca, destinataria della decisione qui contestata, è legittimata a ricorrere in questa sede a norma dell'art. 38 cpv. 4 lett. b LALPT. Presentato nei termini di legge, e quindi tempestivo, il ricorso è ricevibile in ordine.

E. 3

La legittimazione attiva in prima sede della ricorrente è stata contestata dal Comune che ripropone la censura, per gli stessi motivi, nella presente, dolendosi che il Consiglio di Stato abbia lasciato insoluto il quesito. In effetti il Consiglio di Stato, ritenuto che il ricorso andava comunque respinto nel merito, non si è pronunciato in punto alla legittimazione. Il quesito va risolto in questa sede. L'istanza successiva deve infatti verificare, d'ufficio, se la legittimazione ricorsuale, e con essa gli altri presupposti processuali, erano adempiuti presso l'istanza precedente (cfr. Kölz, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 1993, p. 111);

E. 4

Giusta l'art. 33 cpv. 3 lett. a. LPT il diritto cantonale deve garantire la legittimazione a ricorrere contro le decisioni e i piani di utilizzazione fondati sulla LPT e sulle sue disposizioni di applicazione, federali e cantonali, almeno nella stessa misura prevista per il ricorso di diritto amministrativo al Tribunale federale. La questione è regolamentata dall'art. 103 OG che prevede tre classi di ipotesi. Secondo l'art. 103 lett. a OG è legittimato a ricorrere chi è colpito dalla decisione impugnata ed ha un interesse degno di protezione al suo annullamento o modifica. La lett. b) del disposto riconosce a certe condizioni la legittimità a dipartimenti e divisioni dell'amministrazione federale - e quindi non entra in

considerazione nel nostro contesto -, quanto alla lett. c) attribuisce la qualità ricorsuale ad ogni altra persona, organizzazione o autorità alle quali la legislazione federale conferisce il diritto di ricorrere, anche se non possono vantare un interesse degno di protezione ai sensi della lett. a. Solo interessa nella presente vertenza l'art. 103a OG.

E. 5

L'art. 35 LALPT stabilisce che legittimato a ricorrere contro il contenuto del PR è ogni cittadino attivo nel Comune (*actio popularis*) e ogni altra persona o ente che dimostri un interesse degno di protezione. *Actio popularis* a parte, la legittimazione ricorsuale corrisponde dunque a quella sancita dall'art. 103a OG. A mente della giurisprudenza l'interesse è degno di protezione se il ricorrente si trova in un rapporto speciale con l'oggetto del litigio ed è toccato più di chiunque altro dalla decisione impugnata. In altri termini, egli deve avere un interesse personale rilevante, diretto e attuale all'annullamento o modifica della decisione impugnata. Così è se la sua situazione giuridica o di fatto può essere influenzata dall'esito della vertenza (DTF 123 II 115 consid. 2a pag. 117, 121 II 176 consid. 2a pag. 177 con riferimenti). Non occorre invece che l'interesse fatto valere sia di natura giuridica; basta un interesse di fatto, anche un interesse economico, e non è più richiesto, come inizialmente dalla giurisprudenza federale, che tale interesse sia protetto dalla norma asseritamente violata (DTF 121 II 176 consid. 21 pag. 17). I surrichiamati presupposti hanno per funzione di escludere l'*actio popularis* ed assumono particolare rilevanza quando a ricorrere è un terzo e non il destinatario stesso della decisione (sentenza cit. pag. 178). Se dunque, come in concreto, un creditore pignoratorio ricorre contro un piano particolareggiato che impone vincoli ed obblighi al proprietario del fondo gravato, il suo interesse dev'essere personale, autonomo, degno per sé stesso di protezione, indipendentemente dall'interesse del proprietario. Ciò è chiaramente sancito in DTF 121 II 178: "nur wenn auch in einem solchen Fall ein unmittelbares Berührtsein, eine spezifische Beziehungsnähe gegeben ist, hat der Beschwerdeführer ein ausreichendes Rechtsschutzinteresse daran, dass der angefochtene Entscheid aufgegeben oder geändert bzw. er im erstinstanzlichen Verfahren als Partei zugelassen wird."

E. 6

Il comune nega che i surriferiti requisiti ricorrano a capo della Banca ricorrente. La Banca non ha, quale creditrice pignoratoria, un interesse, distinto da quello del proprietario suo debitore, tale da giustificare un'autonoma impugnativa. Ora, il proprietario non solo non ha ricorso, ma anzi nel contratto di compravendita si è obbligato ad astenersene, dichiarando di accettare l'assetto pianificatorio previsto dal progetto di PPVA. La Banca ha concesso lo svincolo del pegno dalla parte venduta ed ha quindi implicitamente acconsentito che la parte rimasta di proprietà del debitore venisse assoggettata al previsto PPVA, rimasto essenzialmente invariato rispetto al progetto. Ciò esclude, a mente del Comune, che possa ora impugnarlo. Istruttivo in tema è il DTF 107 Ib 45. Una banca aveva concesso un credito ipotecario al proprietario di un fondo cui la Confederazione aveva promesso l'aiuto federale e la concessione di una fideiussione per la costruzione di un complesso abitativo. Il proprietario fallì e la promessa venne revocata. Il TF ammise la legittimazione della banca a impugnare quella decisione. Quale creditrice ipotecaria essa aveva un interesse economico evidente al mantenimento dell'assunzione degli interessi da parte della Confederazione. Infatti, benché sia promesso al proprietario, l'aiuto non può essere distolto dalla sua destinazione e deve quindi necessariamente pervenire alla banca che ha concesso il credito. La situazione è ancor più chiara per la promessa di fideiussione, la quale ha

necessariamente per beneficiario il creditore del prestito; è nei suoi confronti che il fideiussore si impegna a garantire il debito. E il TF a concluderne che il creditore ipotecario aveva un interesse personale e diretto al mantenimento della promessa di aiuto e di garanzia. Il caso che ne occupa è meno palese. La banca ha certo un interesse affinché il suo credito sia adeguatamente garantito dal fondo gravato, ed è evidente che una modifica del PR può ridurre il valore nella misura in cui riduca il potenziale edificatorio o ne renda più oneroso lo sfruttamento, come appunto la Banca sostiene. La relazione tra valore del terreno e valore del pegno è innegabile e v'è un interesse diretto del creditore a impugnare un PR che diminuendo il primo riduca la garanzia offerta dal secondo. Questo interesse, che può coincidere ma non necessariamente con quello del proprietario, ha un suo autonomo contenuto. E' perciò stesso degno di protezione? Può essere utile rilevare che pure il creditore chirografario ha interesse a che il patrimonio del debitore mantenga la sua integrità, senza che gli si possa per questo riconoscere il diritto di ricorrere contro un PR che comprometta il valore di beni immobiliari componenti quel patrimonio. Può giovare alla soluzione del quesito l'esame della natura particolare del rapporto tra proprietario-debitore e creditore-pignoratizio. Ne tiene conto il CCS laddove prevede una serie di provvedimenti conservativi a salvaguardia del creditore. Se il proprietario diminuisce il valore del pegno il creditore può fargli interdire dal giudice ogni ulteriore atto pregiudizievole e farsi autorizzare dal giudice a prendere egli medesimo misure opportune. In caso di pericolo nel ritardo può agire senza autorizzazione (art. 808 cpv. 1 e 2 CCS). Se v'è deprezzamento il creditore può esigere che il debitore fornisca garanzie per i suoi diritti o ristabilisca lo stato anteriore. Se v'è solo pericolo di deprezzamento può chiedere garanzie. Se poi il debitore non ottempera alla richiesta entro il termine fissato dal giudice, il creditore può pretendere il pagamento di una parte del credito sufficiente a garantirlo (art. 809 CCS). V'è poi l'ipotesi in cui il deprezzamento si verifichi senza colpa del debitore. In quel caso il creditore ha diritto alle garanzie o al pagamento parziale solo in quanto il proprietario sia risarcito del danno. Ciò non gli impedisce tuttavia di prendere le misure opportune per togliere od evitare il deprezzamento (art. 810 cpv. 1 e 2 CCS). Risulta evidente da tutto ciò il riconoscimento da parte del legislatore del legittimo interesse che il creditore pignoratizio ha alla conservazione del valore del fondo datogli in garanzia. Il suo intervento a salvaguardia di questo valore è però in larga misura sussidiario e presuppone in linea generale o che il proprietario sia autore del danno o che non provveda tempestivamente a prevenirlo o a porvi rimedio. Se il debitore assume i provvedimenti necessari non si vede quale spazio debba esserci per un identico intervento del creditore. In tale ipotesi il pericolo di deprezzamento è scongiurato ad opera del proprietario stesso. Trasposto nella nostra fattispecie crediamo di poter affermare che laddove il proprietario insorge personalmente contro una modifica del PR suscettibile di ridurre il valore del fondo non ci sia posto per un ricorso del creditore. Tuttavia questo aspetto del problema può qui rimanere irrisolto: in effetti il proprietario non è insorto contro il PPVA. Se invece v'è pericolo che senza ricorso del proprietario il PR abbia a deprezzare il fondo e quindi il pegno, la potestà ricorsuale del creditore pignoratizio dev'essere ammessa. E' innegabile che se la Banca non può contrastare le misure pianificatorie da cui si aspetta un'importante svalutazione del fondo gravato, si trova senza alcuna difesa contro il conseguente deprezzamento del suo pegno. L'interesse a scongiurare questo pericolo avversandone nelle vie ricorsuali la fonte appare non solo personale e diretto ma sufficientemente importante da ritenerlo degno di protezione. Gli altri mezzi per rimediare al deprezzamento: richiesta di garanzie suppletive, domanda di rimborso della parte del debito corrispondente alla

svalutazione del pegno, non sostituiscono la difesa diretta del suo valore.

E. 7

Ciò premesso in linea generale, va tenuto presente che il caso di specie presenta alcune peculiarità, sottolineate dal Comune, la cui influenza ai fini del giudizio sulla legittimità va attentamente esaminata. Ricordiamo che il pegno venne apposto, inizialmente, su tutta la part. _____. In seguito alla vendita della parte bassa del fondo e di una striscia intercalata tra il confine a monte e la sovrastante strada alla _____ (divenuta la part. _____), il pegno è stato stralciato, d'accordo la Banca, dalla parte venduta. Ridotto dell'importo corrispondente al prezzo pagato per la cessione (3.500.000 fr.), esso grava ora unicamente sulla parte rimasta di proprietà del venditore (_____). Va rilevato a questo punto che nell'atto di compravendita il venditore "dà atto di conoscere il contenuto dello studio di pianificazione di cui è oggetto la zona " _____", che è stato già approvato dal Municipio nella sua seduta dell'11 gennaio 1989, con risoluzione N. _____ e susseguente lettera ai pianificatori del 13 gennaio 1989. Il venditore dichiara espressamente di accettare questo piano e di conseguenza rinuncia già sin d'ora a ricorrere contro lo stesso, nella misura in cui i termini del piano rimangono quelli contenuti nella decisione municipale summenzionata." Il Comune ne deduce che, avendo la Banca accettato lo svincolo del pegno dalla parte del fondo venduta con la rinuncia a impugnare il PPVA per quella rimasta, ha per ciò stesso accettato le condizioni alle quali la vendita è avvenuta. Non può ora impugnare, al posto del proprietario che vi ha rinunciato, un PPVA che corrisponde allo studio su cui la rinuncia si è fondata. Se riteneva che con i vincoli del PPVA la parte del fondo rimasta al proprietario non offrisse una copertura sufficiente la Banca avrebbe dovuto negare lo stralcio del pegno dalla parte venduta. Non facendolo ha accettato che il suo credito residuo fosse garantito dalla part. _____, con gli oneri e i limiti imposti dal PPVA. Non può ora invocare un interesse degno di protezione a impugnare questo piano, pretendendo che il pegno ne risulterebbe indebitamente deprezzato. L'argomento è degno di considerazione. L'accettazione preventiva del PPVA e la corrispettiva rinuncia ad impugnarlo fa parte, assieme al prezzo, del contratto di vendita della parte ceduta. Concedendo lo svincolo la Banca si è mostrata d'accordo affinché il suo credito, ridotto del prezzo della parte svincolata, fosse unicamente garantito dalla parte residua e ciò malgrado i limiti e gli oneri imposti dal PPVA. Non può ora impugnare il PPVA a motivo che il suo pegno ne verrebbe svalutato. Se riteneva che con la discussa clausola il pegno avrebbe subito un eccessivo deprezzamento, doveva o non concedere lo svincolo dalla parte venduta o chiedere altre garanzie, risp. il rimborso del credito in misura corrispondente al deprezzamento. Non può invece pretendere un diritto a ricorrere al quale il proprietario ha convenzionalmente rinunciato. E' solo nella misura in cui la temuta svalutazione non è in relazione con la rinuncia (se cioè il PPVA non rispecchia lo studio servito da base alla rinuncia) che la Banca può ricorrere a difesa di un interesse che in simile ipotesi è anche suo proprio. In quella misura, infatti, il proprietario non ha rinunciato a ricorrere. La relativa verifica non va però fatta nel quadro del giudizio sulla legittimazione, giudizio necessariamente _____ e di apparenza. La Banca sostiene che il PPVA peggiori sensibilmente la sua posizione rispetto a quanto previsto dallo studio in questione, ebbene, per i motivi suesposti dev'essere legittimata a ricorrere. Se la doglianza ha fondamento verrà deciso nel merito. Con la precisazione che il ricorso è ricevibile solo in quanto la Banca si lamenti che il PPVA riduca il valore del fondo in misura superiore a quella risultante dal succitato studio. Nella misura in cui, anche per effetto di compensazione tra disposizioni più e meno favorevoli di quanto ivi previsto, il PPVA non pone in essere una

situazione pianificatoria sensibilmente più gravosa per il proprietario, non v'è spazio per un ricorso della banca creditrice.

E. 7.1

Bisogna a questo punto stabilire se, come afferma il Comune, la Banca era a conoscenza della rinuncia. Il Comune si fonda su una fotocopia della clausola, inviata per FAX alla Banca con l'indirizzo del funzionario responsabile fotocopiato sul documento da un suo cartoncino di visita (Doc. L). La Banca contesta il valore documentale del testo in questione. Non è il caso di addentrarci in questa speciosa querelle. E' evidente che la Banca per procedere allo svincolo ha dovuto prendere conoscenza del contratto e quindi anche della vessata clausola. Se non l'ha fatto non può prevalersi di una simile negligenza (negligenti non fit injuria). Il contratto le è opponibile.

E. 7.2

La Banca richiama lo scritto 1. giugno 1993 con cui il proprietario del part. _____, preso atto del PPVA recentemente pubblicato, dichiara al Municipio di contestare i vincoli imposti dal piano al part. _____ e di annullare/resiliare, a tutti gli effetti, l'accordo stipulato col Comune il 21.4.1989 "in quanto lo stesso non è stato rispettato dalla controparte." Nessun obbligo dunque sussisterebbe a suo carico a dipendenza del PPVA. La tesi non ha pregio. Il luogo deputato per chiedere l'annullamento della clausola incriminata, rispettivamente per far valere l'inadempimento contrattuale della controparte, è il tribunale civile, non il TPT. Se il proprietario voleva contestare sotto il profilo pianificatorio il PPVA doveva impugnarlo nei termini in questa sede; il che non ha fatto. La rinuncia a contestare il PPVA rimane dunque opponibile alla Banca che è legittimata a impugnare per conto suo il PPVA, ma solo per la parte non coperta dalla rinuncia stessa; più precisamente, nella misura in cui il PPVA pone in essere una situazione pianificatoria propria a deprezzare la part. _____ più di quanto prevedesse lo studio richiamato nel contratto di compravendita

E. 8

La ricorrente accusa di illegalità e arbitrarietà la decisione governativa laddove sospende l'approvazione del PPVA per tutto il comparto A fino a crescita in giudicato della domanda di dissodamento di un'esigua area boschiva sulla part. _____ e respinge, malgrado l'assenza di una decisione definitiva, il suo ricorso. Nel frattempo il Consiglio di Stato ha accolto con risoluzione 20.8.1996 la domanda di dissodamento e il 5.11.1996 ha approvato il comparto A. La decisione viene esplicitamente a completare la risoluzione 10.1.1996 approvante, con riserva della concessione del dissodamento, il PPVA. La Banca ha nuovamente ricorso, ma a titolo meramente prudenziale, partendo dal presupposto che la decisione complementare sul dissodamento costituisse la semplice conferma dello scioglimento di una condizione sospensiva riguardante un aspetto particolare della fattispecie. Checché ne sia, l'argomento può essere ritenuto chiuso e privo oramai di interesse. Il PPVA è stato definitivamente approvato dal Governo, coi contenuti avversati dal ricorso che a questo punto va esaminato nel merito. B. Nel merito

E. 9

Il _____, adeguato con la Variante del 3 agosto 1978, suddivideva in due distinte zone il mapp. _____ (ora frazionato nei mapp. _____, _____ e _____) e precisamente in una zona R2 in località _____, a monte dell'allora prevista strada di collegamento tra via _____ e via _____, e una zona R5 nel sottostante comparto, comprendente la _____ e l'adiacente parco. Per conferire un degno assetto urbanistico

all'intero comprensorio, delimitato a sud-ovest da via _____, a nord-ovest da via _____, a nord-est da via alla _____ e a sud-est da via _____, il Municipio decise di far capo ad un PP e nel gennaio del 1989 ne affidò l'allestimento agli urbanisti già incaricati di approntare la revisione generale del PR. Essi presentarono una proposta nel settembre del 1990 comprensiva di piani, norme attuative e relazione tecnica. In precedenza il Municipio aveva incaricato il prof. _____ di proporre un concetto architettonico-urbanistico per l'area di _____. Questi espone in un dettagliato rapporto del 20 settembre 1988 il pensiero progettuale che doveva ispirare l'edificazione del comparto. I pianificatori ne fecero tesoro nel progetto di PP. Tra i punti cardinali citiamo la destinazione ad uso pubblico della _____ e la salvaguardia del parco in quanto parte integrante della sua architettura. E' stata quindi abolita la zona R5 e la stessa sorte venne riservata alla via di collegamento che avrebbe inammissibilmente tagliato a metà il parco. Per la parte superiore, già R2, l'idea fondamentale è di fare esplicito riferimento all'architettura dell'arch. _____, progettista della _____ e di altri pregevoli edifici nel comune di _____ e ciò, avverte la relazione tecnica del settembre 1991, non tanto "riprendendone gli stilemi, quanto piuttosto raccogliendone la lezione architettonica". In quest'area, formante il comparto A, l'intervento edificatorio dovrà "mantenere un rapporto ottico-visuale con la _____ divenendo in tal modo .. parte integrante del complesso paesaggistico-architettonico." E' prevista la costruzione di 6 corpi di fabbrica di tre piani, disposti a pettine per rapporto al muro di contenimento che taglia trasversalmente il fondo dove il pianoro dà luogo al brusco pendio. Contro quel muro devono disporsi, affacciate visibilmente sul parco, le testate dei singoli corpi, formando una sorta di quinta scenografica che leghi costruzioni, parco e _____ in un insieme rievocante la grande tradizione dei giardini europei. Come elemento unificante è proposto "un lungo tetto al di sotto del quale potranno dispiegarsi in libertà case di tipo diverso." "Quasi fossero 'maschere architettoniche' levitanti al di sopra della pergola che chiude il giardino, questi edifici rimandano, come detto, alla nobile tradizione dei parchi, trasformando quello di _____ in un suggestivo 'teatro' o 'museo' dell'architettura di _____" (relazione _____ pag. 6, testo ripreso nella relazione tecnica del PPVA, pag. 5). Al momento delle trattative tra il comune e il sig. _____ l'assetto pianificatorio previsto per la parte superiore del fondo (diventa la part. _____ a seguito della compravendita) era essenzialmente quello testé descritto, fortemente condizionato dallo studio dell'arch. _____. Da notare tuttavia che mentre la SUL inizialmente prevista per quella zona era solo di 5000 mq, fu portata, a seguito delle trattative, a 7250 mq innalzando l'IS allo 0,4. Con le modifiche apportate d'ufficio dal Consiglio di Stato l'art. 7.1.1 NAPPVA disciplina ora l'edificabilità del comparto A. E' richiesto in primo luogo un progetto unitario che deve abbracciare l'intero comparto ma può essere realizzato a tappe. Esso deve segnatamente tener conto del "linguaggio architettonico compositivo dell'architetto _____" e del "consolidamento delle caratteristiche di parco pubblico e dei concetti spaziali espressi nel rapporto di pianificazione". Il muro esistente, il pergolato e il padiglione al confine del pianoro devono essere conservati e valorizzati. Fin qui nulla di sostanzialmente nuovo, se si eccettua, ma è di insignificante rilievo, la servitù prevista dal disposto a favore del Comune onde consentirgli di operare nelle immediate vicinanze del muro, con tuttavia le spese di manutenzione di tale fascia a suo carico. Il comparto è edificabile unicamente all'interno delle linee di edificazione indicate nel piano, "nel rispetto delle disposizioni grafiche contenute nel rapporto di pianificazione, con particolare attenzione alla conformazione e

disegno delle testate verso il muro.” Così il testo adottato dal Consiglio comunale che il Consiglio di Stato ha modificato d’ufficio sostituendo “contenute nel rapporto di pianificazione” con “contenute nello studio ‘In merito alle possibilità e ai modi di edificazione nell’area di _____, arch. _____, settembre 1988’ ...“ Era dunque chiaro già al momento della compra-vendita che i corpi di fabbrica non potevano essere disposti a piacimento. Il rapporto _____ non consentiva dubbi su questo punto che già allora doveva apparire fondamentale per l’assetto del comparto. Ed era evidente che il pendio non poteva essere costruito. Quanto all’altezza massima (compresi eventuali corpi sopraelevati) di ml. 9.80 alla gronda e 12.00 al colmo, corrisponde ai tre livelli previsti dalla proposta _____ e sono la premessa per raggiungere la SUL massima di mq 7250, già acquisita al momento della vendita. Che poi gli accessi sarebbero stati possibili solamente dalla strada a monte non poteva sfuggire visto la soppressione del collegamento centrale, manifestamente incompatibile con la conservazione e valorizzazione del parco. E’ per contro verosimile che l’obbligo dell’80% dei posteggi sotterranei non fosse già precisato al momento della vendita. E’ però evidente l’interesse pubblico a imporre tale vincolo, come lo è peraltro l’esclusione dei posteggi dalla superficie centrale (spazio libero tra i blocchi 3 e 4). Non è d’altronde una novità che creando un quartiere nuovo si esiga di porre i posteggi sotto terra, ciò che libera peraltro un prezioso spazio verde in superficie. Nella misura in cui il ricorso è ricevibile su questo punto non può che essere respinto.

E. 9.1

Un esame particolare merita a questo punto il quesito della vincolabilità delle indicazioni architettoniche contenute nel piano, con particolare riferimento allo studio dell’arch. _____. Ricordiamo che a commento della modifica d’ufficio dell’art. 7.1.1 NAPPVA il Consiglio di Stato aveva precisato: “le disposizioni grafiche da rispettare sono quelle relative alla collocazione planovolumetrica degli edifici ed al concetto delle testate verso il muro soggetto a conservazione. Non sono invece vincolanti le indicazioni architettoniche e stilistiche contemplate nello studio” (pag. 7 ris.). Quanto al Municipio conferma nello scritto del 20 dicembre 1996 che “la collocazione planivolumetrica degli edifici e il concetto (sottolineatura qui e in seguito ns.) delle testate poste sopra il muro soggetto a conservazione sono elementi vincolanti”, aggiungendo che vincolante è del pari “il concetto che, nella soluzione progettuale, ci si debba riferire allo studio _____, che chiarisce i riferimenti architettonici e storici ai quali ci si deve agganciare. Per contro, avverte il Municipio, “il progetto _____, con la presentazione dettagliata delle facciate, costituisce un esempio di edificazione. Il Municipio può prendere in considerazione anche progetti alternativi, fermo restando che questi presentino un’equivalente qualità architettonica ed un aggancio coerente alla situazione ed agli aspetti architettonici e storici dell’ambiente in cui vengono proposti.” Per contro la richiesta della ricorrente di non ritenere vincolante neppure l’indicazione grafica relativa ai 6 blocchi e alla loro ubicazione (ferma restante la linea di edificazione a concorrenza del muro da salvaguardare), dimodoché “anche un progetto che non rispettasse questo requisito sarà (...) approvato dal Comune, purché non sia in contrasto con gli altri requisiti dell’art. 7.1.1 NAPPVA”, è stata decisamente respinta dal comune. La SPU osserva in proposito che “le disposizioni normative del comparto A sono completate con indicazioni grafiche vincolanti che limitano l’edificazione all’interno delle linee prestabilite.” La soluzione estrema postulata dalla ricorrente è dunque esclusa dal PPVA. Quanto all’apparente libertà espressiva concessa all’interno delle linee di cui sopra va osservato quanto segue. Già secondo lo stesso arch. _____ “la corrispondenza tra principi che regolano l’impianto generale e la definizione

dei singoli corpi di fabbrica, caratterizza il progetto come vero e proprio sistema architettonico”: Ora appare ben difficile rispettare questo impianto - e quindi rispettare l’obbligo delle testate - e nel contempo calibrare la differenza dei corpi di fabbrica che vi si devono innestare, in modo da conseguire quell’unità nella diversità, quel complesso rapporto tra uniformità e differenza che rispecchi in chiave moderna il non meglio specificato né specificabile spirito dell’architettura di _____ . La soluzione tracciata da _____ è di chiara impronta postmoderna, come chiaramente rivelano i progetti di testate e facciate nelle tavole del suo rapporto, con raffinata concessione al citazionismo caro a quel movimento, sovrapposto non senza sottile ambiguità al recupero di un neoclassicismo fedele al mondo culturale del _____. Non per niente _____ attribuisce alle testate la funzione di “ arricchire l’insieme del parco grazie al carattere scenografico, quasi onirico, della loro architettura e della loro posizione .” Testate, ricordiamo, viste come “ maschere architettoniche levitanti al di sopra della pergola che chiude il giardino ” ... trasformanti il parco di _____ in un “suggestivo ‘teatro’ o ‘museo’ dell’architettura di _____ .” La concezione o meglio la visione di _____ possiede una tale unitarietà pur nella varietà dell’invenzione compositiva da poter difficilmente essere scomposta nella componente obbligata delle testate (colloquanti con la sottostante _____ , quelle davanti; di stile rustico quelle posteriori) e negli altri elementi costruttivi (corpi di fabbrica, facciate laterali), liberi questi di seguire altre temperie culturali, altri stilemi, col rischio di scadere in un forzato ibridismo. Se si vogliono le testate, la pergola, il padiglioncino e magari per giunta un unico tetto che copra tutto in un fraterno abbraccio allora i corpi principali dei 6 blocchi e le relative facciate devono esservi adeguatamente armonizzati (o porsi in un rapporto di costruttiva dissonanza con la parte obbligata della struttura). Tutto ciò comporta un pesante condizionamento e per giunta in un quadro di grande insicurezza, non potendosi dalle vaghe disposizioni regolanti l’edificazione del comparto ricavare indicazioni sufficientemente chiare da orientare l’azione progettuale, se non seguendo passo passo il progetto _____ .. Comprensibilmente, quindi, in occasione del sopralluogo il capo-dicastero Avv. _____ aveva tentato un’interpretazione delle discusse disposizioni che emancipasse il PPVA da una troppo pedissequa fedeltà al linguaggio _____. Essenziale non è la specifica soluzione formale proposta da _____ , ma la tensione etico-estetica di un progetto volto a risolvere in termini squisitamente architettonici il delicato tema urbanistico posto dal comprensorio, giocando la carta dell’unità nella diversità, della chiarezza sintattica al servizio di un’irrinunciabile complessità del discorso, con particolare riguardo all’identità del contesto toccato dall’intervento. Ineludibile in quest’ottica l’affaccio delle costruzioni sul parco, che fa della loro ostentata presenza un elemento compositivo essenziale, da integrarsi senza mimetismi e camuffamenti, ma anche senza tradirlo, col discorso avviato dal _____ con _____. Se poi, in quest’ordine di idee, sia realmente indispensabile il ricorso a vere e proprie testate, ossia a corpi iniziali e terminali chiaramente demarcati per rapporto alle facciate laterali che vi si innestano o se il ruolo loro assegnato da _____ possa essere assunto, a seconda del progetto, dalle facciate frontali dei singoli blocchi è questione che converrebbe regolare in sede di domanda di costruzione, facendo prova di una certa larghezza interpretativa e badando all’obiettivo più che al preciso strumento per conseguirlo. Tutto sta a non attardarsi eccessivamente su come _____ ha inteso questo elemento nel concepire il rapporto tra parte alta e bassa della zona di _____. Il suo, si torna a dire, è un discorso architettonico troppo personale per poterlo imporre senza opportune trasposizioni al proprietario, rispettivamente al progettista.

E infine non può essere sottaciuto che ci vuole un rapporto ragionevole tra le esigenze estetiche e il costo della loro realizzazione. Onirico va bene, scenografico pure, ma l'opera progettata deve divenire realtà e non lo sarà mai se caricata di costi insostenibili, sproporzionati. Già il sig. _____ quando vendette la parte inferiore del fondo poteva aspettarsi che il richiamo alla pianificazione in corso e con essa allo studio di _____, testate comprese (non ancora formalmente prescritte dal piano allora in gestazione), non avrebbe superato all'atto di concretizzarsi nel PPVA la soglia di quanto può essere ragionevolmente imposto al proprietario. Come lui la Banca può ora far valere questa pretesa. Purtroppo il testo dell'art. 7.1.1 NAPPVA è esplicito: prescrive il "rispetto delle disposizioni grafiche contenute nel rapporto di pianificazione, con particolare attenzione alla conformazione e disegno delle testate verso il muro" (risalto ns.). In questa assolutezza il discusso articolo non può essere approvato. Ma non può esserlo neppure, stavolta per l'eccessiva indeterminatezza della formulazione e dello stesso concetto, laddove esige che il progetto tenga conto del "linguaggio architettonico compositivo dell'architetto _____". Come può un architetto avventurarsi in una progettazione, che poi dev'essere approvata dal Municipio, su così fragili basi. E con lui il promotore immobiliare. E per di più con un esempio, quello dell'arch. _____, che esplicita in modo oltremodo personale e unilaterale come tali esigenze possano essere interpretate. Esempio, abbiamo detto sopra, eccessivamente vincolante se assunto rigidamente come paradigma. Ora, fino a che punto il Municipio vi farà capo nello stabilire "i riferimenti architettonici e storici ai quali ci si deve agganciare", rispettivamente nel verificare l'adempimento dell'"aggancio coerente alla situazione e agli aspetti architettonici e storici dell'ambiente in cui (gli elementi costruttivi) vengono proposti"? L'enunciazione dei termini del problema potrebbe (forse) bastare come base per un concorso di architettura ma non come base giuridica, per definizione vincolante, dell'edificazione del fondo. L'art. 7.1.1 deve essere quindi ulteriormente affinato. Per consentire precisamente quella presa di distanze dalla concezione _____iana che il Municipio ritiene possibile per progetti alternativi muniti della necessaria dignità architettonica e rispettosi anche se per altre vie della storia e del valore dell'ambiente cui sono destinati. Una soluzione potrebbe proprio consistere nell'introdurre nel disposto una possibilità di deroga all'obbligo previsto nell'art. 7.1.1. NAPPVA del "rispetto delle disposizioni grafiche contenute nello studio 'In merito alle possibilità e ai modi di edificazione nell'area di _____, arch. _____, settembre 1988' con particolare attenzione alla conformazione e disegno delle testate verso il muro ...". Oppure sopprimendo quest'ultima precisazione ("con particolare attenzione alla conformazione e disegno delle testate verso il muro"). Quanto all'incertezza e difficoltà interpretative cui dà o può dar luogo l'indeterminatezza, sopra rilevata, di concetti come il linguaggio architettonico compositivo dell'architetto _____ e altre simili circonlocuzioni potrebbe recarvi rimedio il ricorso ad una commissione di esperti che dia di volta in volta corpo e senso a questi concetti verificandone il rispetto da parte di concreti progetti costruttivi. Ma non spetta al TPT correggere l'articolo 7.1.1 NAPPVA in contestazione. Al tribunale non rimane che decretare l'annullamento della risoluzione governativa laddove, modificato d'ufficio il disposto, sancisce l'obbligo di rispettare le disposizioni grafiche contenute nello studio dell'arch. _____ "con particolare attenzione alla conformazione e disegno delle testate verso il muro", senza prevedere deroghe o temperamenti. Annullata dev'essere inoltre la risoluzione laddove approva l'articolo nel punto in cui consente l'edificabilità del comparto A unicamente sulla base di un progetto che tenga conto "del linguaggio architettonico compositivo dell'arch.

_____ ”, senza predisporre un’adeguata procedura per stabilire il rispetto di questo presupposto o stabilire parametri utili allo scopo. Non si annulla dunque il principio ma la sua incerta formulazione.

E. 10

Sulle tasse e spese va tenuto conto che il ricorso è solo parzialmente accolto e in misura limitata. Può stimarsi che la ricorrente abbia avuto ragione in proporzione di un terzo. Al Comune, che é intervenuto nell’esercizio delle sue funzioni e non per la difesa di interessi patrimoniali non sono accollate spese né tasse. Circa le ripetibili va considerato che il Comune è rappresentato da un avvocato e vi ha quindi diritto in misura corrispondente all’esito del ricorso. Per questi motivi, dichiara e pronuncia

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