

TI_GERICHTE 90.1997.127 vom 7. August 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-08-07, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_90.1997.127

FR: TI_GERICHTE 90.1997.127 du 7 août 1998

IT: TI_GERICHTE 90.1997.127 del 7 agosto 1998

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 Tribunale della pianificazione del territorio (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 (cpv.

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, cfr. 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). Nella fattispecie il problema della violazione della garanzia della proprietà quale istituto non si pone. I problemi espropriativi esulano invece da questa procedura.

E. 5

. Vincolo di area pedonale - Obbligo di cessione gratuita dell'area occorrente al vincolo

E. 5.1

I ricorrenti contestano recisamente sia l'obbligo di creare l'area in questione sia la sua cessione a titolo di gratuità. Fanno valere che l'imposizione di un simile vincolo è lesivo della proprietà privata ed incompatibile con la parità di trattamento. Avvertono che il provvedimento priverebbe la part. n. _____ degli indispensabili posteggi richiesti dall'art. 41 NAPR come pure dell'esistente accesso veicolare da nord al fondo, attraverso l'attuale strada coattiva f.n. _____. La realizzazione pratica dell'area pedonale risulterebbe inoltre molto difficile ed onerosa, tenuto conto delle differenze di livello esistenti tra Via _____ e la prevista piazzetta affacciata su Via _____. Il Consiglio di Stato osserva che " i dislivelli di quota fra la futura piazza e Via _____, entro i quali è previsto il percorso pedonale qui contestato, non siano tali da comprometterne la realizzazione. Infatti nell'ambito della progettazione di dettaglio potranno essere studiate e predisposte diverse soluzioni che permettano di risolvere il

problema degli accessi veicolari, per i quali sussiste pure la possibilità di mettere a punto un progetto di comune accordo tra i diversi proprietari, e nel contempo di definire la percorrenza di fruizione pubblica secondo le funzioni da essa rivestita. L'assetto urbanistico che contraddistingue questo comprensorio del comparto del centro comunale è finalizzato a predisporre un fronte allineato lungo Via _____ e a formare una piazza con percorsi pedonali che collegano via _____ con Via _____. La rinuncia al collegamento qui contestato precluderebbe la messa in atto di tali intendimenti e si contrapporrebbe quindi all'interesse pubblico che ne suffraga per contro l'attuazione. La proposta del PR è stata tutelata dall'autorità governativa " in quanto, nel contesto del piano particolareggiato, l'accresciuta valenza delle percorrenze pedonali rispetto a quelle veicolari, convoglia in sé un aspetto qualitativo di sicuro interesse pubblico. La dimensione di tali percorrenze quindi non deriva esclusivamente da un bisogno di tipo quantitativo, ma tiene conto anche di un disegno urbanistico e funzionale attribuito al territorio considerato. " Considerazioni, queste, che trovano piena adesione in questa sede. Gli spazi liberi e la circolazione pedonale all'interno dell'area edificata sono due punti essenziali dell'impostazione generale del PPCC; dal Rapporto di Pianificazione in atti (in particolare pagg. 31-32) si evince infatti che il nuovo progetto urbanistico del centro del comune ha voluto conferire particolare importanza " agli spazi aperti risultanti dalle sagome di edificazione, sia pubblici con la definizione di nuove piazze pedonali collegate con tratte pedonabili, sia privati da conservare come area verde o per parco giochi ". Tale impostazione risulta ben chiara anche nella rappresentazione grafica del PPCC : attorno alle nuove volumetrie edificabili previste sono disegnate aree libere e tratte pedonali, con funzioni di collegamento ma anche (e soprattutto) di stacco urbanistico. Ora, dal profilo squisitamente urbanistico più ancora che da quello pianificatorio, l'importanza di queste aree di "stacco" non può essere messa in dubbio nel contesto di un progetto come quello in esame, che ha rimodellato lo spazio del centro comunale di Paradiso in una serie di imponenti "blocchi" di costruzioni (veri e propri isolati) dell'altezza di 9 se non addirittura 11 piani. La mole e la disposizione spaziale dei nuovi ingombri edificabili giustifica senz'altro l'interposizione di spazi vuoti (pubblici o privati che siano), se non altro per dare "respiro" a queste costruzioni. Anche il fatto che il territorio del comune sia posto in leggera pendenza verso il lago, e che quindi questi percorsi pedonali vi si dovranno adattare, non depone a sfavore della scelta pianificatoria; dal profilo tecnico è senz'altro possibile studiare delle soluzioni (rampe, scalinate,..) che rendano agevoli queste tratte senza deturpare le proprietà attraversate. In definitiva, si può senz'altro concludere che la misura pianificatoria all'esame risponde ad un giustificato interesse pubblico e rispetta il principio della proporzionalità; la soluzione consacrata dal PPCC, pur non essendo l'unica possibile, appare senz'altro logica e sostenibile, e merita conferma anche in questa sede. A questo proposito si rammenta che il TPT non dispone del sindacato di opportunità; se la misura in contestazione risponde ad un interesse pubblico manifesto e non appare insensata, eccessiva o contraria ai principi generali della pianificazione, il Tribunale non può sostituirsi al giudizio del Comune (e a quello del Consiglio di Stato) con un proprio apprezzamento. Il pur comprensibile sacrificio che ne deriva ai proprietari deve, nella presente fattispecie, cedere il passo al preminente interesse pubblico volto alla realizzazione dell'area pubblica pedonale sul loro fondo.

E. 5.2

Altro é il discorso della gratuità L'art. 33 cpv. 12 e 13 NAPR prescrive che i proprietari abbiano a cedere gratuitamente l'area necessaria per la realizzazione delle aree pedonali e dell'allargamento dei marciapiedi, "considerato l'alto grado di sfruttamento concesso per i

loro fondi". I ricorrenti fanno notare come i sacrifici a loro chiesti siano già notevoli, vista la limitata dimensione del f.n. _____, che verrebbe amputato di gran parte delle sue capacità edificatorie per far spazio all'allargamento del marciapiede lungo Via _____ e alla già citata area pedonale di collegamento verso la piazza, senza parlare della perdita dell'accesso veicolare al fondo attraverso la coattiva-f.n. _____. Nella risoluzione impugnata il Consiglio di Stato sorvola sul tema. Il Dipartimento (cfr. pp. 13-14 dell'esame preliminare in atti) per contro aveva reso attento il comune sull'obbligo di rispettare il principio della parità di trattamento, rilevando in proposito come 'l'alto grado di sfruttamento' sia " un parametro generalizzato e non proporzionato ai singoli casi ." L'osservazione è pertinente. Molti sono infatti i proprietari posti a beneficio dell'elevato potenziale edificatorio previsto dal PP, ma solo certi sono chiamati al sacrificio imposto dall'art. 33 cpv. 12 e 13 NAPR (i qui ricorrenti in modo particolare). L'art. 5 LPT non fornisce la soluzione al quesito.

E. 5.3

Il Dipartimento affronta il problema anche da altra angolazione. Rilevato che gli atti pianificatori fanno generico riferimento alla LE, attira l'attenzione del Comune sul tenore dell'art. 38 cpv. 2. Secondo il disposto le superfici non edificabili destinate a scopi pubblici e come tali vincolate in una pianificazione cantonale o comunale possono essere considerate - totalmente o in parte - nel computo della superficie edificabile. Tre le condizioni legali, di cui giova qui ricordare le ultime due: la quantità minima edificatoria realizzabile sul fondo è incrementata nella misura massima del 15%; la superficie vincolata che si conteggia come edificabile dev'essere ceduta gratuitamente all'ente pubblico. Preso atto che l'art. 33 cpv. 13 NAPR non fa alcuna menzione alla condizione della misura massima del 15% il Dipartimento invita il Comune " a voler attentamente verificare la validità legale dei propri presupposti pianificatori, in modo da non trovarsi confrontato a spese di acquisizione estremamente onerose e non considerate. " Non solo, osserviamo, vi sono seri dubbi sulla costituzionalità dell'art. 38 cpv. 2 LE, come giustamente rileva Scolari nel suo Commentario, ma neppure se ne rintracciano gli estremi applicativi nell'ipotesi dell'art. 33 cpv. 12 e 13 NAPR. Mentre l'art. 33 cpv. 12 e 13 NAPR prescrive che l'area dev'essere ceduta gratuitamente, l'art. 38 cpv. 2 LE stabilisce le condizioni alle quali l'area così ceduta può essere computata come edificabile. Sono due fattispecie diverse. Dall'art. 38 cpv. 2 LE non può essere dedotto alcun obbligo né alla cessione né alla sua gratuità. L'art. 38 LE non fornisce di conseguenza nessuna risposta al nostro quesito. In definitiva, nessuna base legale consente al comune di statuire nel suo PR che l'area privata necessaria all'allargamento della strada, alla creazione dei marciapiedi, di tratte pedonali ecc. possa essere appropriata a titolo gratuito. Non la LE e neppure l'art. 5 LPT. Nella misura in cui contesta l'obbligo della gratuità statuita in astratto nel PR il ricorso merita quindi accoglimento. Se poi in ultima analisi l'allargamento del marciapiede lungo Via _____ e la realizzazione dell'area pedonale sul lato nord potrà invadere il terreno dei ricorrenti senza corrispondenza di un'indennità è questione da lasciare al diritto espropriativo. 6. Differenziazione delle altezze massime Gli insorgenti hanno sostenuto in prima istanza che non esistono validi motivi per differenziare le altezze massime all'interno del comprensorio definito dal PPCC; essi si riferiscono in particolare alla normativa che permette su alcuni fondi (es. f.n. _____ e _____) l'edificazione di 11 piani (altezza 35,5 metri), mentre sulla gran parte degli altri il limite è fissato a 9 piani (29 metri). Questa contestazione non è tuttavia stata riproposta in seguito sotto forma di domanda ricorsuale; nel loro ricorso al TPT i ricorrenti, con una citazione invero laconica, si sono

infatti rimessi “al giudizio di questo Tribunale”. A prescindere dalla carente formulazione della censura, va comunque detto che la stessa non merita certo accoglimento. Come già osservato dal Consiglio di Stato nella sua circostanziata risposta al ricorso di prima istanza, la scelta pianificatoria operata dal Comune di _____ consistente nell’applicare altezze massime differenziate nel comparto del centro comunale non è né arbitraria né insostenibile dal profilo pianificatorio. 7. Spessore consentito per l’ingombro in contiguità con il f.n. _____ Già si è detto in narrativa che la proposta del PPCC che prevedeva uno spessore di 19 metri dell’ingombro in contiguità a confine con il f.n. _____ non è stata approvata dal Consiglio di Stato, che ha rinviato gli atti al Comune per l’elaborazione di una variante (cfr. punto 5.2.2. della risoluzione impugnata). In seguito al sopralluogo del 23 gennaio u.s., le parti si erano tuttavia concesse un periodo di tempo per trovare, coinvolgendo il vicino proprietario del f.n. _____, una soluzione accettabile a tutti. Ne sono scaturiti 4 progetti di variante, denominate con le lettere da A a D, che prevedevano una riduzione più o meno marcata dello spessore massimo consentito dell’ingombro dell’edificio a confine tra i f.n. _____ e _____ (variante A : 13 metri; variante D : 18 metri, con una rientranza in corrispondenza del confine). Nel corso di una riunione, presenti il pianificatore, i proprietari interessati e i rappresentati dal Comune, le parti non sono divenute ad un accordo; in particolare, il proprietario del f.n. _____ si è opposto alle soluzioni A,B e C, mentre Comune e pianificatore hanno escluso la soluzione D. Il fallimento di queste trattative non esime però il Comune dall’obbligo di provvedere all’allestimento di una variante, come indicato dal dispositivo della risoluzione governativa. Se la soluzione proposta dalla futura variante (eventualmente di poco conto) non soddisferà i qui ricorrenti (o il vicino proprietario del f.n. 22), sarà per loro sempre possibile interporre ricorso per le vie usuali; il TPT non può indicare in questa sede e in questo momento quale è, tra quelle proposte, la soluzione più adeguata, senza violare il principio dell’autonomia comunale in ambito pianificatorio. In simili circostanze, su questo specifico punto il ricorso in oggetto deve essere dichiarato irricevibile. 8. Deroga posteggi - Accessi I ricorrenti chiedono infine di poter usufruire di una deroga per la realizzazione di posteggi e la facoltà di poter predisporre un accesso veicolare al fondo dal lato nord. Essi fanno infatti valere che l’imposizione del vincolo di area pubblica rende alquanto difficile, se non impossibile, la realizzazione di posteggi privati nel numero richiesto dall’art. 41 NAPR; inoltre non sarà più garantito l’accesso tramite la strada coattiva f.n. _____ RFD, dal momento che diverrà parte integrante della zona pedonale. Il Consiglio di Stato non è entrato nell’argomento, reputando che queste problematiche possono benissimo essere risolte in sede di domanda di costruzione. Per quanto riguarda i posteggi, va detto che è senz’altro possibile concedere delle deroghe ai sensi dei combinati disposti di cui all’art. 41 e 48 NAPR; una disponibilità in tal senso è stata segnalata anche dal Municipio di _____ in sede di sopralluogo. L’accesso alle costruzioni e ai posteggi sotterranei dovrà invece avvenire tramite rampe sotterranee, e questo sia direttamente da Via _____ (sulla quale, non va dimenticato, si affaccia la proprietà dei ricorrenti), sia eventualmente da Via _____. E’ comunque escluso che si possa far capo ancora alla strada coattiva n. _____ RF. Né ve ne è il bisogno oggettivo : l’accesso alla proprietà è infatti assicurato da Via _____ e lo sarà anche con il nuovo PR. La richiesta degli insorgenti a veder iscritto nel PPCC il diritto di accedere alla loro proprietà dal lato nord attraverso la coattiva f.n. _____ deve quindi essere respinta; altrettanto dicasi della richiesta di derogare al numero di posteggi prescritti dalla norme. Una simile deroga potrà infatti essere richiesta solo nell’ambito della licenza edilizia. Per

questi motivi, dichiara e pronuncia 1. Nella misura in cui é ricevibile, il ricorso é parzialmente accolto e precisamente laddove contesta l'obbligo della gratuità sancito dall'art. 33 cpv. 12 e 13 NAPR, dai quali disposti l'obbligo in questione va conseguentemente espunto. 2. I ricorrenti sono condannati al pagamento in solido di fr. 600-- a titolo di tasse di giudizio e delle spese. 3. Intimazione: _____ - Avv. _____, _____, per i ricorrenti; - Municipio di _____ - Consiglio di Stato, _____ - Sezione pianificazione urbanistica, _____ Tribunale della pianificazione del territorio Il presidente Il segretario

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