

## **TI\_GERICHTE 90.1997.141 vom 16. Juni 1998**

TI Tribunale d'appello, 1998-06-16, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_90.1997.141](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_90.1997.141)

FR: TI\_GERICHTE 90.1997.141 du 16 juin 1998

IT: TI\_GERICHTE 90.1997.141 del 16 giugno 1998

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 20**

metri; sul fronte stradale opposto, la part. n. \_\_\_\_\_, è edificabile fino a 29.50 metri di altezza e su una profondità di ca. 20 metri. Sul successivo mapp. n. \_\_\_\_\_ può essere eretta una costruzione di 35,50 metri di altezza (non contestata dai ricorrenti). Arriviamo quindi al fondo n. \_\_\_\_\_. Quando finalmente dovesse drizzarvisi il paventato edificio, pure alto metri 35,50 mtl, questo non sarà visibile (o semmai solo in misura irrilevante) neppure dal piano più alto (nono) del fabbricato costruibile sul part. n. \_\_, specie se si considera che l'intero comparto è leggermente in declivio e il mapp. n. \_\_\_\_\_ si trova nella parte inferiore. Per questi motivi i ricorrenti non erano legittimati a ricorrere in prima istanza e conseguentemente non lo sono neppure nella presente; né contro la mancata conservazione dell'albergo né contro l'altezza di mtl 35,50 del possibile edificio sostitutivo. Per le altre censure e domande la loro potestà ricorsuale è invece data nelle due istanze; presso il TPT ai sensi dell'art. 38 cpv. 4 lett. b, ossia per gli stessi motivi legittimamente adottati dinnanzi al Consiglio di Stato. Presentato nei termini dell'art. 38 cpv. 1 LALPT e quindi tempestivo il ricorso è ricevibile in ordine. 3. Residenze secondarie 3.1. Va ricordato in ingresso che nel disciplinare l'assetto del proprio territorio il comune deve rispettare i principi fondamentali della pianificazione e in primo luogo il precetto costituzionale (art. 22quater Cost) postulante una funzionale utilizzazione del suolo e un razionale abitabilità del territorio. Strumento deputato a questo fine: i piani di azionamento (piani regolatori). L'art. 1 LALPT dà una veste più precisa al precetto e prescrive a Confederazione, Cantoni e Comuni di provvedere affinché il suolo sia utilizzato con misura e l'insediamento ordinato in vista di uno sviluppo armonioso del paese. A questo fine si terrà conto delle condizioni naturali e dei bisogni della popolazione e dell'economia. Il problema delle residenze secondarie si pone in questo contesto. Da un lato bisogna assicurare lo spazio necessario all'insediamento della popolazione residente nei limiti della prevista e auspicata crescita demografica. E' questo uno dei compiti primordiali della pianificazione. Dall'altro occorre creare condizioni favorevoli allo sviluppo delle attività economiche, in particolare del turismo che nelle residenze secondarie trova una sostanziale integrazione della sua offerta. Questi sono però solo due degli aspetti del problema. Il grado di tollerabilità delle residenze secondarie dipende da un complesso insieme di fattori che variano ed interagiscono diversamente tra di loro nello spazio e nel tempo. Non è agevole stabilire, comune per comune, la quota di residenze secondarie che non è ragionevole superare: la fissazione di una soglia dipende non solo da apprezzamenti tecnici ma anche in larga misura da scelte politiche che il comune è abilitato ad adottare nell'ambito della

pianificazione del suo territorio, nel quadro dell'autonomia riconosciutagli in materia pianificatoria dall'ordinamento giuridico ticinese, oltre che dall'art. 2 cpv. 3 LPT (DTF 31.1.1997 in re Comune di \_\_\_\_\_ 1P. 496/1996, consid. 2). Non va tuttavia dimenticato che l'importanza del problema supera il semplice ambito comunale assumendo dimensioni chiaramente cantonali. Il cantone ha affrontato con impegno il delicato tema elaborando un progetto di indirizzo per le residenze secondarie che integra gli studi di base del PD ed ha quindi previsto nel Rapporto esplicativo del PD (1989) l'obbligo dei Comuni di limitare le residenze secondarie con norme dei loro PR conformi a questo piano; ha infine fissato nel PD 1990 l'obiettivo di "limitare le residenze secondarie quando il loro numero e la loro concentrazione creassero tensioni sul mercato dell'alloggio o impedissero il raggiungimento degli obiettivi del Piano Regolatore" (Obiettivo A. 10.g). Il piano degli indirizzi suddivide il territorio cantonale in quattro regioni funzionali che fanno capo ai poli di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_. I comuni vi sono suddivisi in quattro categorie: comuni del centro dell'agglomerato, della corona dell'agglomerato, del retroterra e della valli montane. Per ognuna delle categorie è fissata una diversa soglia di allarme, tenuto conto delle diverse ripercussioni negative che un eccesso di residenze secondarie può avere in ognuna di esse. Così per i comuni del centro della Regione di \_\_\_\_\_, cui appartiene il Comune di \_\_\_\_\_, è stata stabilita una soglia d'allarme del 10% di residenze secondarie (per \_\_\_\_\_, invece, del 20%). Questa soglia non ha carattere imperativo; segnala che la densità delle residenze secondarie ha raggiunto un valore oltre il quale l'equilibrio tra le diverse funzioni abitative è posto seriamente in pericolo. L'autonomia del comune si esplica entro questi limiti. Se il comune inserisce nel PR disposizioni limitanti le residenze secondarie quando la loro percentuale già supera la soglia di allarme, altro non fa che mettere la propria politica insediativa in consonanza con gli obiettivi del PD. E' il caso di Paradiso, dove le residenze secondarie hanno raggiunto la percentuale del 17,6% (v. Documenti statistici n. 35 Edizioni e abitazioni 1990, Ufficio cantonale di statistica) superando quindi nettamente la soglia d'allarme del 10%. Va tuttavia considerato che l'art. 33 cifra 16 NAPR non si prefigge di ricondurre la percentuale al disotto di questa soglia e nemmeno di contenerne il superamento entro i livelli attuali, ma consente di raggiungere una percentuale del 30%, ossia di triplicare la quota delle residenze secondarie rispetto alla soglia di allarme e di pressoché raddoppiarla per rapporto alla situazione attuale. In simili circostanze non occorrono grandi studi per riconoscere l'interesse pubblico a regolamentare, almeno in questi ridotti termini, il fenomeno delle residenze secondarie. Tale interesse supera con ogni evidenza quello dei proprietari di adibirvi una parte ancora maggiore dei loro immobili o addirittura di interamente destinarli a scopo. Non è pensabile che il PR consenta di costruire ben 9 piani sul part. n. \_\_\_\_\_ dei ricorrenti e su grande parte del "Centro Comune", senza contare poi gli 11 piani edificabili sulle part. 16 e 20 (in tot. 295.000 mq SUL, corrispondenti a 4.800 unità insediative, in questo solo comparto!) e non debba poi preoccuparsi che tale enorme potenziale edificatorio venga adeguatamente riservato alla funzione abitativa primaria e non bruciato in misura irragionevole da una residenza saltuaria, incompatibile con un uso parsimonioso del suolo, con l'auspicata vitalizzazione del Centro, e con la proclamata difesa dell'identità comunale. Non solo l'interesse pubblico è predominante ma è pure rispettato il principio della proporzionalità. 3.2. Vanamente i ricorrenti adducono l'inutilità di ridurre le residenze secondarie a motivo che l'evoluzione del fenomeno è già fortemente rallentata dai provvedimenti cantonali di contenimento delle disdette-vendita e dalle nuove norme del CO a tutela dei locatari. Vero è piuttosto che più

queste misure ridurranno la pressione delle residenze secondarie sul mercato dell'alloggio e più difficilmente la loro domanda supererà il 30%. 3.3. Il rilievo, poi, che nella regione funzionale di \_\_\_\_\_ la soglia di allarme è del 20% contro il 10% di \_\_\_\_\_ e che a \_\_\_\_\_ si raggiunga addirittura il 30% non è di alcun giovamento ai ricorrenti. Le situazioni, diverse, vanno trattate diversamente e d'altronde la soglia di allarme del 10% non ha impedito al comune di \_\_\_\_\_ di fissare il tetto massimo al 30%. 3.4. Quanto all'autorizzazione globale di vendita a persone residenti all'estero fatta valere dai ricorrenti non ha rilevanza in questo contesto. Nella misura in cui supera la quota di residenze secondarie ammessa dal PR, non potrà essere utilizzata. La pianificazione del territorio non è condizionata da simili provvedimenti ma fissa il quadro entro il quale essi possano esplicare effetto. 3.5. Un'ultima obiezione va qui esaminata: i ricorrenti sostengono che nel dichiarare applicabile alle costruzioni preesistenti la restrizione delle residenze secondarie, la norma violerebbe il principio della retroattività. Questo il tenore del disposto: "nelle nuove edificazioni e nei cambiamenti di destinazione d'uso per edifici esistenti la percentuale delle SUL destinabili per residenze secondarie non può superare il 30%." Ciò significa che la restrizione vale sia per edifici nuovi sia per edifici vecchi ma solo se di questi ultimi si intenda cambiare la destinazione. Se dunque all'entrata in vigore della norma l'edificio vecchio superava la quota del 30% può continuare ad essere usato quale residenza secondaria nei limiti precedenti. E' la garanzia delle situazioni acquisite (Besitzstandsgarantie). Se poi la percentuale di residenze secondarie è meno del 30% è lecito cambiare la destinazione fino a raggiungere questo limite. Non è invece ammissibile che un vecchio stabile, solo perché preesistente alla norma, possa essere trasformato senza restrizioni in residenze secondarie. La garanzia delle situazioni acquisite (Besitzstandsgarantie) copre solo l'uso fatto fin lì dell'immobile, non esclude l'applicazione della nuova normativa se l'uso viene cambiato (da primario a secondario) superando il tetto massimo stabilito dalla legge. La norma non consente altra interpretazione e regge alle censure ricorsuali, che vanno respinte. 4. Linee di allineamento prescindenti dalla situazione preesistente I ricorrenti contestano l'allineamento previsto osservando che il PR non deve solo tener conto degli "obiettivi prefigurati" ma anche della situazione esistente. Non può "ignorare in particolare le preesistenze più recenti. Laddove non si è tenuto conto o non si vuole tenere conto della realtà edilizia di una strada o di un isolato, l'urbanistica è destinata a tradursi in un sogno irrealizzabile, o peggio, in un caos preprogrammato ...". Analoga critica, ricordiamo, era stata espressa dal Dipartimento del Territorio nell'Esame preliminare: "... il Dipartimento si interroga circa l'effettiva valenza che tale strumento potrà avere su quei mappali che recentemente sono stati oggetto di edificazioni (vedi ad esempio il mapp. n. \_\_\_\_\_ e relativo edificio sede della \_\_\_\_\_ appena concluso) che non si inseriscono nei concetti urbanistici e pianificatori (leggasi allineamenti, volumetrie e altezze) enunciati dal nuovo PP." Tant'è che secondo il Dipartimento "al fine di ottenere uno strumento pianificatorio di soddisfazione generale, occorre che gli studi intrapresi dal Municipio siano maggiormente comprensivi di simili realtà edilizie che, evidentemente, devono diventare parte integrante del PP. Così come attualmente proposti, infatti, questi elementi, in quanto difformi, non concorrono sicuramente al consolidamento della visione pianificatoria desiderata, bensì rimandano l'immagine finale del quartiere ad un futuro troppo lontano diventandone, quindi, componenti discriminanti" (doc. cit. pag. 13). Lo stesso rapporto di pianificazione rileva che "... il Comune di Paradiso non possiede nessuna vecchia struttura urbanistica nel senso di un cosiddetto Centro Storico. La maggior parte delle costruzioni più vecchie risale agli

anni '50 - '60. Tra il 1970 - 1990 è avvenuta un'eccezionale attività edilizia soprattutto nel settore immobiliare-turistico, quale appendice dello sviluppo periferico della più importante Città di Lugano... ". Malgrado queste precise puntualizzazioni il PP Centro Comune ha mantenuto inalterata la sua impostazione avveniristica, con la benedizione del Consiglio di Stato. E' un progetto di nuova città ideale, squadrata nelle sue grandi masse geometriche perfettamente ordinate, calato dall'alto sulle cancellate vestigia (rimozione freudiana) di una realtà fin che si vuole sciatta e disordinata, priva di un disegno urbano degno di questo nome, ma fisicamente presente e reale e, soprattutto, recente, fresca di cemento. E' rimasto l'ordito delle strade, ma se ne è rimescolato l'ordine gerarchico rivedendone, e non poteva essere diversamente, l'assetto (calibro, marciapiedi, alberatura) dove la nuova fisionomia della città lo richiedeva. In questo quadro si situa l'allineamento contestato dai ricorrenti sulla via \_\_\_\_\_, divenuta la via di penetrazione del centro. Questo allineamento ha un senso solo se ne ha uno l'intero piano, se la sua concezione globale supera indenne la critica che lo vuole proiettato in un futuro così incerto e lontano da perdere ogni ragionevole concretezza. Dall'utopia del presente all'utopia del futuro. Ora, può colpire un certo ottimismo velleitario del piano, così come una certa inclinazione, poco o tanto innocente, all'iperbole. Non è ovvio che una piccola borgata affacciata sullo specchio di un ameno lago prealpino debba segnalare la sua presenza con un fronte di 9 piani e, a marcare lo stacco dalla sorella maggiore, aggiungervi l'impennata di una barra ad angolo di 11 piani, quando "l'area insediativa del golfo di \_\_\_\_\_ " è, per dirla con le parole della CBN, " caratterizzata da un'edificazione con un'altezza massima di 7 piani nella sua parte pianeggiante ed in prossimità del lago ...". Proprio " al fine di raggiungere uno strumento pianificatorio adeguato che giustamente consideri il Comune di \_\_\_\_\_ parte integrante del territorio del golfo di \_\_\_\_\_ " il Dipartimento aveva "invita(to) il Municipio a voler riconsiderare la proposta pianificatoria qui in esame prevedendo un inserimento più armonico del proprio territorio edificabile nella realtà urbanistica circostante raggiungibile attraverso un allineamento dei propri parametri edificatori alla realtà dei Comuni limitrofi. " Malgrado le considerazioni critiche sopra ricordate, largamente disattese dal Comune, il Consiglio di Stato ha approvato il piano. A proposito delle linee di allineamento ha dichiarato che la loro posizione " è da considerare come il frutto di una ricerca di assetto urbanistico complessivo intesa ad individuare una situazione uniforme ed oggettivamente sostenibile tenendo conto degli obiettivi prefigurati e di quella che è la situazione esistente (sic) . Secondo tali principi sono quindi state definite le linee di allineamento che concorrono a strutturare urbanisticamente i nuovi comparti da A e G. " La conclusione del Consiglio di Stato è che: " Se nell'individuazione della posizione della linea di allineamento si dovessero unicamente tenere in considerazione le preesistenze, peraltro discordanti tra di loro, il risultato urbanistico sarebbe annullato e così verrebbe a cadere anche il presupposto che regge il progetto stesso. Nel caso che ci occupa diversi sono gli elementi che hanno determinato la posizione della linea di allineamento, per esempio gli sviluppi delle percorrenze pedonali, le alberature ed i campi stradali. In questo senso, lungo Via \_\_\_\_\_ è stato predisposto un assetto uniforme che giustifica la misura oggetto del contenzioso (sottolineatura ns.)." Tutto ben considerato e malgrado tutte le perplessità d'ordine generale sopra adombrate questo tribunale, chiamato a esaminare la conformità col diritto dei controversi punti del PR e non la loro opportunità, non ravvisa motivi determinanti per rendere un giudizio più severo di quello dell'autorità superiore di vigilanza sulla pianificazione del territorio. Il Comune ha optato per il superamento radicale del disordine urbanistico attuale. Ciò comporta necessariamente lo stravolgimento di alcune

realità edilizie presenti. Alcune offriranno una resistenza al mutamento che ne procrastinerà l'attuazione. Ci sarà inevitabilmente un periodo di promiscuità tra vecchio e nuovo assetto. Tuttavia, ammesso il principio di un nuovo ordine, non si può rinunciare a realizzarlo solo perché i tempi potranno essere lunghi. Non senza considerare, nella presente fattispecie, che il PP offre ai proprietari uno sfruttamento talmente più intensivo dei loro fondi che l'ipotesi di un loro interesse a partecipare tosto o tardi alla realizzazione del piano non appare inverosimile. La fattispecie è diversa da quelle giudicate dal TF in materia di assetto urbanistico aventi per oggetto la via \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ e il comparto \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, dove le nuove disposizioni ponevano serie restrizioni della proprietà non accompagnate dai grandi vantaggi offerti invece dal presente PP (DTF 3.7.1995, DTF 2.4.1996) E, differenza essenziale, non si trattava come è qui il caso del problema fondamentale di definire le basi strutturali e funzionali dell'impianto viario, commisurandolo alle esigenze della nuova città. Non si vede, in concreto, come il comune possa risolvere tale problema senza ricorrere ai contestati provvedimenti e con minori sacrifici per la proprietà dei ricorrenti. Per concludere, il presupposto dell'interesse pubblico prevalente su quello privato e della proporzionalità sono ammessi e giustificano le restrizioni della proprietà poste in essere dal contestato allineamento (art. 22ter Cost). Le censure dei ricorrenti non meritano accoglimento e vanno respinte con le relative domande.

5. Obbligo di cessione gratuita dell'area occorrente all'allargamento del campo stradale, alla creazione dei marciapiedi, ecc. secondo l'art. 33 cifra 13 NAPR 5.1. I ricorrenti contestano recisamente sia l'obbligo di cedere l'area in questione sia la sua gratuità. Fanno valere che l'imposizione di una nuova limitazione della proprietà allo scopo di allargare l'esistente marciapiede e il sedime stradale è lesivo della proprietà privata ed incompatibile con la parità di trattamento. Quanto alla gratuità, ricordano il sacrificio già sopportato in precedenza in relazione all'allargamento di via \_\_\_\_\_ e di via \_\_\_\_\_.

" Tali rinunce hanno già sicuramente più che compensato l'alto grado di sfruttamento concesso dal Comune ", ai fini dell'applicazione dell'art. 33 cpv. 13 NAPR che prevede appunto tale compensazione. Avvertono che il provvedimento priva la part. n. \_\_\_\_\_ di diversi indispensabili posteggi senza corresponsione del benché minimo indennizzo. Il tutto in assenza di un interesse pubblico preminente. Secondo il Consiglio di Stato " la delimitazione dell'area pedonale lungo Via \_\_\_\_\_ è da collegare alla funzione particolare rivestita da tale asse nel concetto urbanistico che caratterizza la zona del centro del Comune. In effetti Via \_\_\_\_\_ assurge a nuovo asse di entrata-uscita del Comune acquisendo quindi una particolare valenza sia dal punto di vista funzionale sia dal punto di vista urbanistico e spaziale. In ragione di ciò quindi, oltre agli spazi riservati per futuri ampliamenti della carreggiata, sono state predisposte le premesse per l'arredo (alberature a filare) e le percorrenze pedonali che nella giusta misura e dimensione potessero ricoprire il ruolo assegnatogli (sic) ". 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. L'idea che i clienti possano posteggiare la loro vettura davanti ai negozi, lungo la strada è manifestamente incompatibile con la funzione che il nuovo PR intende assegnare alla Via \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_ . E' indispensabile creare dei larghi marciapiedi e conferire urbanità alla via con

una piantumazione a filare. Non c'è quindi più spazio per il posteggio delle macchine. 5.2. Altro è il discorso della gratuità 5.2.1 L'art. 33 cpv. 13 NAPR prescrive che i proprietari abbiano a cedere gratuitamente l'area necessaria per le opere sopra menzionate, "in relazione all'alto grado di sfruttamento concesso per i loro fondi". I ricorrenti sembrano ritenere che il sacrificio previsto dal disposto possa di per sé rientrare nell'ipotesi di compensazione tra benefici e svantaggi derivanti dalla pianificazione, prevista dall'art. 5 LPT. Reputano tuttavia, come abbiamo sopra riferito, che questa compensazione sia già stata effettuata con precedenti cessioni di terreno, per altri allargamenti stradali. Il Consiglio di Stato sorvola sul tema. Il Dipartimento 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 certuni sono chiamati al sacrificio imposto dall'art. 33 cpv. 13 NAPR. L'art. 5 LPT non fornisce la soluzione al quesito. 5.2.2. 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. 13 NAPR. Mentre l'art. 33 cpv. 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 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 stabilita in astratto nel PR il ricorso merita quindi accoglimento. Se poi in ultima analisi l'allargamento potrà invadere il terreno dei ricorrenti senza corrispondenza di un'indennità è questione da lasciare al diritto espropriativo. 6. contiguità obbligatoria i ricorrenti contestano l'obbligo di contiguità esteso al fronte della stradina collegante Via \_\_\_\_\_ a Via \_\_\_\_\_. Sostengono che " senza avere una funzione comprensibile, tale propaggini riduce considerevolmente la zona non edificabile all'interno delle fasce di contiguità." Il Consiglio di Stato osserva in linea generale che " il concetto della contiguità risulta essere uno degli elementi principali che contraddistingue l'assetto urbanistico del PP del centro del Comune ." Rileva in particolare che il Comune " ha inteso predisporre un affaccio emergente e qualitativo anche lungo il fronte della stradina che collega Via \_\_\_\_\_ con Via \_\_\_\_\_ ." Richiamate mutatis mutandis

le considerazioni d'ordine generale espresse al punto 4., il tribunale non ravvisa motivi per ritenere privo di giustificazione il contestato provvedimento, che rientra senza eccessive forzature nel quadro della progettata riqualificazione urbanistica del comparto. Certo, come spesso avviene con la pianificazione, non è questa l'unica soluzione possibile; è concepibile ad es. che si accorci il tratto soggetto alla contiguità, che se ne deferisca la delimitazione ad un piano di quartiere e così via; ciò non toglie che la soluzione all'esame risponde ad una chiara logica urbanistica, volta a evitare che l'affaccio sulla principale Via \_\_\_\_\_ si riduca ad una quinta senza seguito, lasciando dietro di sé un vicolo spaiato, avulso dalla matrice urbanistica modellante l'intero comparto. I ricorrenti chiedono che sul tema si esprima una perizia urbanistica. La domanda è respinta. Va considerato che per il largo margine di apprezzamento caratterizzante la pianificazione del territorio non basta avere il parere di uno specialista, bisogna poi trarne le conseguenze e decidere se le soluzioni proposte in alternativa meritano di essere adottate al posto di quella in discussione. Ora questa operazione è di competenza dell'ente pianificatore e non del tribunale, chiamato a esaminare il diritto e non l'opportunità. Di norma se il tribunale nutre dubbi sulla validità del provvedimento pianificatorio sottoposto al suo giudizio e non può scioglierli alla luce delle tavole processuali rinvia gli atti al comune perché assuma gli accertamenti necessari, sentito se del caso un esperto e decida se mantenere o sostituire la soluzione primitiva. Il giudice ordinerà una perizia solo se i dati che questa può fornirgli gli consentono di risolvere definitivamente la vertenza. Se però il provvedimento impugnato appare oggettivamente sostenibile il tribunale non può esigerne la modifica neppure se sono prospettabili soluzioni migliori. In quel caso non v'è spazio né per un rinvio né per l'assunzione di una perizia. Così è in concreto, non potendosi affermare, come abbiamo sopra esposto, che la censurata contiguità non sia sorretta da valide ragioni. Non è peraltro chiaro, notiamo di transenna, l'interesse dei ricorrenti a contrastare la soluzione in esame che tocca non la part. n. \_\_\_\_\_ di loro proprietà ma le particelle n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_. ? (\_\_\_\_\_ - ricorso) Nessun cenno in proposito. Se il motivo sta in ciò che senza obbligo di contiguità l'edificazione di queste particelle potrebbero avvenire spaziando gli edifici tra di loro e riducendo quindi l'impatto davanti alla part. \_\_\_\_\_, non possiamo non rilevare come questo risultato sia ipotetico: la contiguità è comunque ammessa (anche se non è obbligatoria) e difficilmente i proprietari vi rinunceranno. 7. contiguità facoltativa parziale lungo Via \_\_\_\_\_ I ricorrenti fanno presente che uno degli elementi urbanisticamente qualificanti del PP è la contiguità. Perché tale scelta non resti a livello di 'progettualità virtuale', ma intenda tradursi, " seppur in tempi non certo brevi (le edificazioni in ordine sparso lungo Via \_\_\_\_\_ e Via \_\_\_\_\_ sono in gran parte recenti!), in edificazioni effettive, la contiguità deve essere obbligata e tolta quindi al beneplacito dei singoli proprietari ." La contiguità deve essere imposta anche lungo il breve tratto tra le part. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ RFD dimodoché sul fronte ovest di Via \_\_\_\_\_ non ci siano interruzioni. A parte il fatto che i ricorrenti non specificano quale pregiudizio possa loro arrecare la contestata facoltà, il che rende perlomeno dubbia la loro potestà ricorsuale, la loro tesi non può trovare udienza. A mente del Consiglio di Stato " nella fattispecie lo sviluppo della contiguità obbligatoria può essere considerata una delle possibili soluzioni di assetto urbanistico complessivo del comparto, nel quale si giustifica anche la possibilità di prevedere fronti dove tale contiguità non sia obbligatoria ed imprescindibile per l'ottenimento di un risultato qualitativo d'assieme ." Il concetto era stato in particolare enunciato dal Consiglio di Stato a proposito dell'edificabilità su 11 piani, con obbligo di contiguità, delle part. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, esprimendo grandi riserve sulla rigidità della soluzione, la quale soprattutto lungo il fronte lago potrebbe " penalizzare dei progetti architettonici altrettanto validi ." Pertanto il Consiglio di Stato aveva proposto al comune una deroga che consentisse di non precludere a priori l'allestimento di progetti alternativi " in grado di adempiere al meglio gli obiettivi urbanistici e funzionali prefigurati ." La flessibilità raccomandata dal Consiglio di Stato per le part. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ è sicuramente proponibile anche per Via \_\_\_\_\_ e, per il tratto previsto dal PR. Non è necessario e fors'anche neppure auspicabile creare un fronte unito (almeno per l'85%) alto 29,5 mtl e lungo ca. 100. E' comunque senz'altro opportuno lasciare maggior spazio alla creatività e inventiva dei progettisti. L'art. 15 NAPR richiede per ogni nuova edificazione una particolare qualità nell'espressione architettonica. Se questa norma sarà applicata con responsabile serietà (ad es. nominando una commissione al di sopra delle parti: il Consiglio di Stato aveva suggerito un piano di quartiere) vi sono buone prospettive perché della maggiore libertà concessa dal PP si faccia buon uso. Altrimenti è una catastrofe annunciata. Per i pregressi motivi, nella misura in cui è proponibile la censura è respinta. Vale pure qui per la perizia quanto esposto al punto precedente. Per questi motivi, dichiara e pronuncia 1. Nella misura in cui sono ricevibili, i ricorsi sono parzialmente accolti e precisamente laddove contesta l'obbligo della gratuità sancito dall'art. 33 cpv. 13 NAPR, dal quale disposto l'obbligo in questione va conseguentemente espunto. 2. La \_\_\_\_\_ e la Comunità dei comproprietari per piani Part. no. \_\_\_\_\_ RFD \_\_\_\_\_ verseranno fr. 1'000.-- cadauno di tasse di giudizio. 3. Intimazione: \_\_\_\_\_ - Avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - 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.