

TI_GERICHTE 90.2001.92 vom 17. Januar 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-01-17, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_90.2001.92

FR: TI_GERICHTE 90.2001.92 du 17 janvier 2003

IT: TI_GERICHTE 90.2001.92 del 17 gennaio 2003

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 33

cpv. 3 lett. b LPT - i casi in cui è impugnata una modifica del piano regolatore disposta d'ufficio dal Consiglio di Stato. 3. 3.1. I ricorrenti censurano la prescrizione di un'altezza minima delle costruzioni, di m 13.5, prevista dall'art. 44 NAPR, che regola l'edificazione nella zona residenziale intensiva (zona B), ove sono inclusi i loro fondi. Essi ritengono che questo vincolo non risponda ad un'esigenza urbanistica concreta e che sia altresì sproporzionato nel comparto interessato. 3.2. Ogni restrizione di diritto pubblico è, di regola, compatibile con la garanzia della proprietà, ancorata all'art. 26 Cost. (che riprende sostanzialmente l'art. 22ter vCost.), soltanto se si fonda su di una base legale sufficiente, se è giustificata da un interesse pubblico preponderante e se è conforme al principio della proporzionalità (art. 36 Cost.). 3.3. La zona B è stata destinata, in prevalenza, alla residenza, cui devono essere obbligatoriamente riservati i 4/5, ovvero l'80%, della SUL. Essa non esclude, tuttavia, la presenza, minoritaria (1/5 della SUL complessivamente), di contenuti - non molesti - commerciali, artigianali, amministrativi e di carattere alberghiero. L'indice di sfruttamento è pari a 1. L'art. 44 NAPR, che regola l'edificazione nella zona in oggetto, prescrive un'altezza minima delle costruzioni di m 13.50 e fissa quella massima a m 16.50. Il Governo ha ritenuto che il vincolo di un'altezza minima delle costruzioni è utilizzato, da tempo, soprattutto in ambito cittadino. Il rapporto di pianificazione - ha rilevato il Consiglio di Stato - mette in evidenza i problemi di strutturazione urbanistica in diversi quartieri di recente edificazione, soprattutto per quanto riguarda il disegno urbano e la qualità degli spazi pubblici e privati, ed esprime la volontà di evitare il sottoutilizzo del territorio e di migliorare il tessuto costruito. La norma proposta intende dunque favorire un tessuto insediativo coerente, che prevenga le tipologie più disparate nei quartieri interessati, caratterizzati dall'accostamento tra costruzioni di piccola taglia ed edifici di mole rilevante. Per questi motivi, secondo il Consiglio di Stato l'imposizione di un'altezza minima costituisce una misura pianificatoriamente corretta e sostenibile. 3.4. Il Tribunale non può che far sue, su questo punto, le considerazioni addotte dal Consiglio di Stato. Queste non sono minimamente scalfite dalle contestazioni, peraltro piuttosto generiche, degli insorgenti. Intanto, la censurata prescrizione, che si fonda su di una base legale, è sorretta - per i testé menzionati motivi - da un interesse pubblico. Va anzi semmai rilevato che il comparto ove sono ubicati i fondi degli insorgenti, in posizione centrale (a nemmeno 300 m a volo d'uccello dal centro storico), si presta in modo ottimale al perseguimento delle finalità dell'avversata normativa. Questo è difatti segnato, in particolare, dall'imponente presenza dell'edificio ex _____, ora denominato _____, edificato su

cinque piani fuori terra. Tra questo stabile e viale _____ insistono quattro proprietà, tra cui quelle dei ricorrenti, costruite su uno o due piani, tranne che il mapp. _____, dove sorge una palazzina di sei piani. Il tentativo, messo in atto attraverso l'imposizione di un'altezza minima delle costruzioni di quattro piani, di restituire - per quanto possibile - una certa coerenza ed omogeneità al settore interessato e di assicurarsi, in pari tempo, il suo sfruttamento effettivo, merita pertanto piena tutela. Né peraltro il vincolo in oggetto pregiudica l'edificabilità dei fondi degli insorgenti: nemmeno questi ultimi, correttamente, lo pretendono. Del pari nemmeno è intaccata la possibilità di conservare la loro proprietà così come si trova allo stato attuale. 3.5. Su questo punto il gravame dev'essere respinto. 4. 4.1. I ricorrenti mettono in seguito in discussione l'art. 53 NAPR, regolamentante i posteggi, indubitabilmente la norma di attuazione del piano regolatore più contestata. A questo stadio della lite essi mantengono unicamente la contestazione relativa alla cifra 8 della norma, che prevede l'obbligo di eliminare i posteggi eccedenti il numero consentito dalla stessa. Invocano una lesione della protezione della situazione di fatto (Besitzstandsgarantie) e dell'art. 70 cpv. 1 LALPT. 4.2. L'obbligo di costruire dei posteggi sulla proprietà privata, sancito all'art. 53 NAPR, costituisce, secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, una restrizione della proprietà che vincola il proprietario ad una prestazione. Quest'obbligo non viene talora avvertito come tale dal proprietario, ma piuttosto come un'opportunità. Il numero dei posteggi al servizio di una costruzione può essere, a sua volta, limitato per motivi di interesse pubblico preponderanti (cfr. Scolari, Commentario, Cadenazzo 1996, ad art. 29 LALPT n. 267 seg. con rinvii). La cifra 1 dell'art. 53 NAPR stabilisce che nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti o cambiamenti di destinazione di edifici esistenti devono soddisfare il fabbisogno di posteggi su area privata fissato dalla stessa. Punto di partenza è il cosiddetto fabbisogno teorico, ovvero il numero di posteggi - di principio - necessari. Questo è determinato come segue - per quanto qui può interessare - alla cifra 3.2 della disposizione: per abitazioni, 1 posto auto ogni 100 mq di SUL o frazione eccedente, comunque almeno 1 posto auto per appartamento; per abitazioni monofamiliari è autorizzato un posteggio supplementare (lett. a); per uffici, negozi e laboratori, 1 posto auto ogni 50 mq di SUL (lett. b); per le attività produttive di tipo artigianale-industriale, 1 posto auto ogni 2 addetti o 500 mc di volume edificato (lett. c); per ristoranti, caffè, bar, e simili, 1 posto auto ogni 10 mq di SUL (lett. d); per alberghi, motel, pensioni e simili, 1 posto auto ogni camera (lett. e). Il numero di posteggi realizzabile (numero massimo) è invece definito, per le singole zone, alla cifra 3.3 della norma, tenendo conto del carico accettabile sulla rete stradale, dell'impatto ammissibile sull'ambiente e degli aspetti urbanistici (cfr. cifra 3.1). Questa fissa anche il numero di posteggi da realizzare (numero minimo). La cifra 8 dell'art. 53 NAPR prevede infine l'obbligo di eliminare i posteggi eccedenti il numero consentito dalla stessa. I posteggi eccedenti possono essere mantenuti mediante aggravio di un "malus" sull'indice di sfruttamento del fondo, in ragione di 25 mq per ogni posto auto. L'eliminazione dei posteggi in eccesso - stabilisce il capoverso 3 di questa cifra - viene attuata attraverso una specifica ordinanza, contestualmente alla messa in funzione dei posteggi pubblici ed ai rispettivi ragni di influenza. 4.3. Il Consiglio di Stato ha respinto le censure rivolte all'art. 53 cifra 8 NAPR, adducendo che l'obbligo di eliminare i posteggi sorge solo quando viene inoltrata una domanda di costruzione. In buona sostanza esso ha pertanto, in realtà, accolto in larga misura le contestazioni mosse dagli insorgenti contro la disposizione in oggetto. Le conclusioni del Consiglio di Stato, nella misura in cui possono ancora essere oggetto di contestazione in questa sede, non possono tuttavia essere completamente condivise. 4.4. Ai fini del giudizio non appare anzitutto necessario prendere

posizione sulle censure sollevate dai ricorrenti, ma in particolare sull'asserita violazione della protezione della situazione di fatto (*Besitzstandsgarantie*). Quest'obiezione non è peraltro priva di pregio, dal momento che in un inciso di un recente giudicato il Tribunale federale ha lasciato intendere, richiamandosi proprio a questo principio, che non è lecito pretendere la diminuzione del numero dei posteggi di impianti esistenti, ma solo di quelli nuovi (DTF 125 II 129, consid. 10b, pag. 150 in fine, criticata, su questo argomento, da Alain Griffel, *Die Grundprinzipien des schweizerischen Umweltrechts*, Zurigo 2001, n. 47 a piè di pag. 374). In effetti - com'è appena stato spiegato - già il Consiglio di Stato, in veste di autorità di approvazione, ha drasticamente ridimensionato la portata della disposizione, adducendo che l'obbligo di eliminare i posteggi esistenti sorge solo quando viene inoltrata una domanda di costruzione. Questa considerazione impone tuttavia una precisazione, nel senso che - in quest'ordine di idee - il vincolo di eliminazione dei posteggi può nascere al più, a titolo di coerente completamento, a seguito di interventi che implicano l'obbligo di realizzare dei posteggi secondo la nuova normativa, ovvero di quegli interventi indicati alla cifra 1 dell'art. 53 NAPR: nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti, cambiamenti di destinazione. Una costruzione che viene modificata al punto tale da dover essere assimilata ad un nuovo edificio non beneficia difatti più della protezione della situazione di fatto e deve, pertanto, ossequiare il nuovo diritto: può, di conseguenza, essere oggetto di una riduzione del numero dei parcheggi conforme a quest'ultimo (cfr. Haas, *Staats- und verwaltungsrechtliche Probleme bei der Regelung des Parkierens von Motorfahrzeugen auf öffentlichem und privatem Grund*, insbesondere im Kanton Bern, tesi, Berna 1994, cifra 8.1.3, pag. 102 seg., con rinvii). Tutti gli altri propositi edilizi sul fondo, ancorché assoggettati a licenza, non possono invece dar luogo ad un ricalcolo del numero dei posteggi ammissibili secondo il nuovo diritto finalizzato alla soppressione di quelli in esubero rispetto a quest'ultimo. A maggior ragione, come ha già stabilito il Governo nel giudizio impugnato - e, pertanto, non può nemmeno essere oggetto di contestazione e di giudizio in questa sede - l'obbligo di eliminazione dei posteggi non entra in linea di conto nei confronti dei proprietari che non realizzano interventi edilizi sul loro fondo. Nel caso in esame, poi, il piano del traffico della città di _____ non fornisce i dati concernenti ubicazione e quantitativo dei posteggi pubblici (e privati ad uso pubblico) da mantenere, realizzare o sopprimere: il Consiglio di Stato li ha sollecitati, esigendo la presentazione di una variante del piano regolatore (cfr. risoluzione impugnata, pag. 41 seg.), in modo da potersi poi esprimere in merito alla loro approvazione. Non sussistono pertanto nemmeno delle informazioni attendibili, a livello di piano regolatore, circa la reale possibilità di mettere a disposizione un numero adeguato di posteggi pubblici che potrebbe eventualmente legittimare la riduzione generalizzata del numero dei posteggi privati, ovvero nei confronti di tutti i proprietari ed indipendentemente dall'esecuzione di un qualche intervento edile sul fondo, prospettata dall'art. 53 cifra 8 capoverso 3 NAPR. Già per questo semplice motivo quest'ultimo capoverso non potrebbe essere tutelato con riferimento alle esigenze della base legale e dell'interesse pubblico. Non meraviglia pertanto che il municipio si associ alla domanda di annullare l'intera cifra 8, viste le difficoltà cui è stato subito confrontato nel tentativo di attuarla sotto questo specifico aspetto. Si impone pertanto l'annullamento del terzo capoverso della cifra 8 dell'art. 53 NAPR, di modo che risulti immediatamente che l'obbligo di eliminare i posteggi in eccedenza possa concernere solo i casi contemplati alla cifra 1 della stessa disposizione. 5. La tassa di giudizio e le spese devono essere poste a carico degli insorgenti proporzionalmente al grado di soccombenza (art. 28 PAm). Per questi motivi, visti gli articoli di legge applicabili alla

fattispecie, dichiara e pronuncia

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