

## **TI\_GERICHTE 90.2011.4 vom 30. August 2011**

TI Tribunale d'appello, 2011-08-30, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_90.2011.4](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_90.2011.4)

FR: TI\_GERICHTE 90.2011.4 du 30 août 2011

IT: TI\_GERICHTE 90.2011.4 del 30 agosto 2011

### **Regeste**

Non approvazione di un fondo in zona edificabile. Partecipazione della popolazione al processo pianificatorio

### **Erwägungen**

#### **E. 33**

cpv. 3 lett. b della legge federale sulla pianificazione del territorio, del 22 giugno 1979 (LPT; RS 700), il diritto cantonale deve garantire il riesame completo del piano regolatore da parte di almeno un'istanza di ricorso. Nel Cantone Ticino tale autorità è il Consiglio di Stato (art. 37 cpv. 1 LALPT), che approva il piano - e decide i ricorsi - con pieno potere cognitivo: questo significa controllo non solo della legalità ma anche dell'opportunità delle scelte pianificatorie comunali. Le autorità incaricate di compiti pianificatori badano tuttavia di lasciare alle autorità loro subordinate il margine d'apprezzamento necessario per adempiere i loro compiti (art. 2 cpv. 3 LPT). Il Consiglio di Stato non può dunque semplicemente sostituire il proprio apprezzamento a quello del comune, ma deve rispettare il diritto di questo di scegliere tra più soluzioni adeguate quella ritenuta più appropriata, ragionevole od opportuna. Esso non può però limitarsi ad intervenire nei soli casi in cui la soluzione comunale non poggia su alcun criterio oggettivo e sia manifestamente insostenibile. Deve al contrario rifiutare l'approvazione di quelle soluzioni che disattendono i principi e gli scopi pianificatori fondamentali del diritto federale o non danno loro sufficiente attuazione, rispettivamente che non tengono adeguatamente conto della pianificazione di livello cantonale, segnatamente dei dettami del piano direttore (cfr. anche l'art. 26 cpv. 2 LPT). L'autorità governativa verificherà segnatamente che sia stata effettuata in modo corretto la ponderazione globale degli interessi richiesta dall'art. 3 dell'ordinanza sulla pianificazione del territorio del 28 giugno 2000 (OPT; RS 700.1; R DAT II-2001 n. 78 consid. 6b, II-1999 n. 27 consid. 3). 2.2. Il potere cognitivo del Tribunale cantonale amministrativo è invece circoscritto alla violazione del diritto (art. 38 cpv. 2 LALPT; R DAT II-2001 n. 78 consid. 6c, II-1999 n. 27 consid. 3, II-1997 n. 23). Fanno eccezione - per poter ossequiare l'art. 33 cpv. 3 lett. b LPT - i casi in cui il Tribunale interviene quale unica autorità di ricorso a livello cantonale (DTF 114 Ib 81 consid. 3, 109 Ib 121 consid. 5; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Berna 2006, ad art. 33 n. 64), segnatamente quindi i casi in cui sono impugnati un diniego di approvazione rispettivamente una modifica d'ufficio del piano regolatore disposti dal Consiglio di Stato.

3. Data la sua valenza dirimente, prima di entrare nel merito della pianificazione, dev'essere verificato se, come ritengono le ricorrenti, vi è stata una violazione dei disposti sull'informazione e la partecipazione della popolazione al processo pianificatorio. Esse, difatti, sostengono di non essere state informate dell'avvio della nuova procedura di variante e di essere state messe dinanzi al fatto compiuto, quando ormai il progetto era stato

elaborato e vagliato nell'ambito dell'esame preliminare. Di conseguenza, lamentano la violazione grave e manifesta dell'art. 32 cpv. 3 LALPT. 3.1. Secondo l'art. 4 LPT, le autorità incaricate di compiti pianificatori informano la popolazione sugli scopi e sullo sviluppo delle pianificazioni previste dalla legge stessa (cpv. 1). Esse devono inoltre provvedere per un'adeguata partecipazione della popolazione al processo pianificatorio (cpv. 2). Questi obblighi sono sottolineati dalla giurisprudenza del Tribunale federale, avuto riguardo sia al peso politico delle decisioni adottate, sia alla loro forzata imprecisione, finalizzata a permettere la regolamentazione di una molteplicità di situazioni complesse (RDAF 1999 I 56 segg., 60, con numerosi rinvii). In adempimento di questo mandato legislativo ai Cantoni (cfr. DFGP/UPT, Commento alla legge federale sulla pianificazione del territorio, Berna 1981, n. 5 ad art. 4 LPT), l'art. 5 cpv. 1 LALPT stabilisce che il Cantone e i comuni devono garantire un'adeguata informazione e partecipazione della popolazione nell'ambito della procedura di formazione dei piani previsti dalla legge stessa. Per quanto concerne il piano regolatore, l'art. 32 cpv. 2 LALPT stabilisce che il municipio informa la popolazione sugli studi intrapresi e sugli obiettivi che intende perseguire. Ogni cittadino residente nel comune e ogni persona o ente che dimostra un interesse degno di protezione possono presentare osservazioni o proposte pianificatorie entro un termine di almeno trenta giorni. Il municipio esamina le osservazioni e le proposte pianificatorie nell'ambito dell'elaborazione del piano (art. 32 cpv. 3 LALPT) e informa ulteriormente la popolazione sulla proposta di piano, sull'esito dell'esame preliminare e della consultazione pubblica (art. 33 cpv. 3 LALPT). Queste formalità sono esatte per qualsiasi procedura concernente il piano regolatore, tranne che per le varianti di poco conto (cfr. anche RtiD II-2006 n. 33 consid. 3; RDAT II-2002 n. 34, II-1995 n. 4 consid. 3.1). Esse servono ad assicurare l'effettività della partecipazione della popolazione al processo pianificatorio, permettendole di formulare tempestivamente proposte che possano essere adeguatamente vagliate e ponderate prima di eventualmente tradursi in soluzioni concrete. La tempestiva informazione della popolazione, oltre a favorire la condivisione e il consenso attorno alle soluzioni elaborate dal municipio, serve a prevenire la presentazione di proposte alternative dell'ultima ora, magari improvvisate e incongruenti, in sede di adozione del piano da parte del legislativo. Comunque sia, a prescindere dalle modalità seguite nel singolo caso, l'art. 4 LPT pone, come esigenza minima, che l'autorità sottoponga i piani a una consultazione generale e prenda successivamente posizione, ancorché in modo succinto, su obiezioni e suggerimenti formulati nella stessa (DTF 133 II 120 consid. 3.2; STF 1C\_101/2007 del 26 febbraio 2008 consid. 3.1). 3.2. Nel caso concreto, il 25 marzo 2009 il municipio ha sottoposto al Dipartimento del territorio il progetto di variante. Quest'ultimo ha formulato l'esame preliminare 7 aprile 2009. Di seguito, gli atti sono stati posti a disposizione della popolazione e degli interessati presso l'ufficio tecnico comunale dal 15 agosto al 15 settembre 2009 (cfr. avviso di pubblicazione 12 agosto 2009, esposto all'albo comunale, doc. in atti). Il termine entro cui presentare le osservazioni è stato fissato al 30 settembre successivo. Scaduto infruttuoso tale termine, il 6 ottobre 2009 il municipio di Stabio ha assegnato un (ulteriore) termine direttamente alla RI 1, in seguito prorogato, per prendere posizione in merito al progetto di variante. Il 25 novembre 2009 la RI 1, la RI 2 e la RI 3 hanno inoltrato le loro osservazioni (doc. in atti), ribadendo - nel merito - di ritenere che il mapp. 2438 dovesse essere inserito in zona edificabile. Con scritto 27 gennaio 2010, il municipio ha preso posizione sulle loro osservazioni (doc. in atti). Il 4 febbraio 2010, il municipio ha adottato il messaggio 4/2010 relativo alla variante in esame. Frattanto, le ricorrenti hanno reagito al sopraccitato scritto municipale con la lettera 5 febbraio 2009

(recte: 2010), a cui il municipio ha risposto con lettera 24 febbraio 2010 (doc. in atti). Il municipio ha poi trasmesso il messaggio 4/2010 al consiglio comunale che, raccolto il rapporto della commissione delle petizioni del 13 aprile 2010, ha adottato la variante il 19 luglio 2010. Stante quanto precede non si vede in quale modo il diritto di informazione e partecipazione al processo pianificatorio delle ricorrenti sia stato in un qualche modo lesa. Esse hanno avuto modo di prendere posizione sulla pianificazione prima che il municipio licenziasse il messaggio, rispettivamente il consiglio comunale l'adottasse. Difatti, le ricorrenti hanno espresso le loro osservazioni con la lettera 25 novembre 2009, corredata inoltre dallo studio pianificatorio specialistico allestito dall'ing. \_\_\_\_\_ (Proprietà RI 1, mapp. n. 2438, problematica urbanistica, novembre 2009, doc. in atti), dove hanno potuto ribadire la loro posizione. L'autorità pianificante si è chinata poi sulla problematica e ha risposto, seppur negativamente, alle loro richieste. Certo, come osservano le ricorrenti, la consultazione alla popolazione non è avvenuta prima dell'allestimento del progetto di variante e dell'esame preliminare dipartimentale. Nondimeno, ciò che rileva ai fini del giudizio, è che il municipio abbia comunque informato la popolazione e, in particolar modo, le ricorrenti sulla proposta pianificatoria, sull'esito dell'esame preliminare e sulla consultazione, attraverso la pubblicazione all'albo comunale del 12 agosto 2009 e lo scritto del 27 gennaio 2010. In questi termini, questa censura preliminare dev'essere respinta e la pianificazione può, dunque, essere esaminata nel merito.

4. Le ricorrenti chiedono in sostanza che la parte del mapp. 2438, su cui insiste lo stabilimento industriale, sia inclusa nella zona intensiva, rispettivamente sia approvata la zona intensiva area speciale ex-Lion d'Or, così come adottata dal comune il 23 febbraio 2000. Indipendentemente dal tipo di zona richiesta dai ricorrenti, occorre innanzitutto vagliare se sussistono le condizioni per attribuire l'area in parola alla zona edificabile. Va premesso che con il previgente piano regolatore, approvato dal Consiglio di Stato con risoluzione 5 ottobre 1976 (n. 8583), il mapp. 2438 era stato inserito nella zona residua.

5. Una restrizione di diritto pubblico è compatibile con la garanzia della proprietà sancita dall'art. 26 della Costituzione federale della Confederazione Svizzera, del 18 aprile 1999 (Cost.; RS 101) solo se si fonda su di una base legale, è giustificata da un interesse pubblico preponderante e rispetta il principio della proporzionalità (art. 36 cpv. 1-3 Cost.). In linea generale, è pubblico l'interesse che coinvolge la generalità dei cittadini o una sua frazione significativa e che compete al potere pubblico promuovere nell'esercizio delle sue funzioni. L'interesse pubblico a un provvedimento di pianificazione del territorio è, pertanto, segnatamente dato quando la sua adozione corrisponde a un bisogno importante, chiaramente avvertito dalla collettività. Tale interesse deve prevalere sui contrapposti interessi pubblici e privati in gioco (RDAT I-2000 n. 24 consid. 4.1 con rinvii; Piermarco Zen-Ruffinen / Christine Guy-Ecabert, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, Berna 2001, n. 98-102; Adelio Scolari, *Diritto amministrativo, parte generale*, II. edizione, Cadenazzo 2002, n. 558-594). Il principio della proporzionalità esige invece che le restrizioni della proprietà siano idonee a raggiungere lo scopo di interesse pubblico desiderato (regola dell'idoneità), che tra i diversi provvedimenti a disposizione per conseguire tale scopo venga scelto quello che lede in misura minore gli interessi del proprietario (regola della necessità), infine che sussista un rapporto ragionevole tra lo scopo di interesse pubblico perseguito e i mezzi utilizzati (regola della proporzionalità in senso stretto; RDAT II-2000 n. 75 consid. 5b con rinvii; Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., n. 103-106; Scolari, op. cit., n. 595-610).

6. 6.1. La Confederazione, i Cantoni e i Comuni elaborano e coordinano le pianificazioni necessarie ai loro compiti d'incidenza territoriale (art. 2 cpv. 1 LPT). L'obbligo di pianificare è ribadito

all'art. 3 LALPT. Per i piani d'utilizzazione - nel nostro Cantone chiamati, a livello comunale, piani regolatori (art. 24 segg. LALPT) - quest'obbligo si traduce nella disciplina dell'uso ammissibile del suolo (art. 14 cpv. 1 LPT). Questi strumenti devono difatti delimitare, in primo luogo, le zone edificabili, agricole e protette (art. 14 cpv. 2 LPT), conferendo all'intero territorio una funzione chiara e ben definita. Il diritto cantonale può prevedere altre zone d'utilizzazione (art. 18 cpv. 1 LPT). Le zone edificabili comprendono, secondo l'art. 15 LPT, i terreni idonei all'edificazione che sono già stati edificati in larga misura (lett. a) e quelli prevedibilmente necessari ed urbanizzati entro 15 anni (lett. b). Di massima un terreno che adempie queste esigenze va attribuito alla zona edificabile a meno che, dopo una ponderazione e globale degli interessi che la legislazione sulla pianificazione del territorio tende a salvaguardare (cfr. in particolare art. 1 e 3 LPT), debba venir incluso, parzialmente o totalmente, nel territorio fuori della zona edificabile (RDAT I-2001 n. 49 consid. 3a). I criteri posti dall'art. 15 LPT per l'assegnazione di un terreno alla zona edificabile non hanno pertanto un valore assoluto, ma una portata relativa. Essi rappresentano piuttosto dei principi generali della pianificazione del territorio, dei punti di riferimento, che - ancorché soddisfatti - non conducono necessariamente all'attribuzione del terreno interessato alla zona fabbricabile (cfr. la giurisprudenza appena citata; inoltre Waldmann/Hänni, op. cit., ad art. 15 n. 1 e 8; Alexandre Flückiger/Stéphane Grodecki, Commentario LPT, ad art. 15 n. 40-47; Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, Berna 2001, n. 314).

6.2. Giusta l'art. 16 cpv. 1 LPT (testo modificato il 20 marzo 1998, in vigore dal 1° settembre 2000), le zone agricole servono a garantire a lungo termine la base dell'approvvigionamento alimentare, a salvaguardare il paesaggio e lo spazio per lo svago o ad assicurare la compensazione ecologica; esse devono essere tenute, per quanto possibile, libere da costruzioni, in sintonia con le loro differenti funzioni, e comprendere i terreni idonei alla coltivazione agricola o all'orticoltura produttiva necessari all'adempimento dei vari compiti dell'agricoltura (lett. a) e i terreni che, nell'interesse generale, devono essere coltivati dall'agricoltura (lett. b; cfr. nello stesso senso l'art. 68 cpv. 1 LALPT, testo modificato il 25 febbraio 2003, in vigore dal 1° giugno 2003). Per quanto possibile devono essere delimitate ampie superfici contigue (art. 16 cpv. 2 LPT). Alla zona agricola, intesa nel suo senso più ampio, espressamente sancito ora all'art. 16 LPT nella versione in vigore dal 1° settembre 2000, ma valido anche in precedenza, dev'essere riconosciuto un ruolo multifunzionale, poiché persegue non solo obiettivi di politica agraria e fondiaria, ma anche obiettivi in ordine agli insediamenti, quale eccellente strumento di prevenzione dell'edificazione sparsa, alla protezione dell'ambiente e a quella del paesaggio (cfr. messaggio del Consiglio federale concernente la revisione parziale della LPT, del 22 maggio 1996, in: FF 1996 III 457 segg., 471, con rinvii).

6.3. Con terreni già edificati in larga misura ai sensi dell'art. 15 lett. a LPT si intende essenzialmente il territorio costruito in maniera compatta, oltre eventualmente singole particelle inedificate al suo interno, direttamente confinanti con la zona edificabile, in genere già edificate e di superficie relativamente ridotta (RDAT I-2001 n. 49 consid. 3b; Waldmann/Hänni, op. cit., ad art. 15 n. 23; Flückiger/Grodecki, op. cit., ad art. 15 n. 85-93; Zen-Ruffinen/ Guy-Ecabert, op. cit., n. 319). In concreto, questo requisito non appare soddisfatto. In effetti, come è risultato dal sopralluogo e come si evince dalla visione dei piani e dalla documentazione fotografica, acquisita agli atti, l'area all'esame, rettangolare, edificata con lo stabilimento industriale, è posta al centro, del comparto di riferimento, anch'esso di forma rettangolare, tagliandolo trasversalmente, grossomodo, in due vaste superfici inedificate. Difatti, a sud-est, oltre il piazzale dello stabilimento

industriale, si estende fino a via Campagna, prosecuzione di via Gaggiolo, l'importante distesa coltivata inserita dal piano regolatore in zona agricola, mentre sull'altro versante, a nord-ovest, si espande fino a via Ligornetto il vasto campo, ancora oggi completamente utilizzato per la campicoltura, gravato dal vincolo AP-EP per la formazione del centro sportivo intercomunale. I lati minori dell'area in parola confinano invece, a nord-est, con via Pioppi, oltre cui si propaga però l'importante comparto agricolo in località Crevera, e, a sud-est, con due palazzi di sei piani ciascuno, unica area, unitamente alla fascia lungo via Lüvee, effettivamente edificata del comparto di riferimento, che il piano regolatore assegna alla zona intensiva. Questi due palazzi, tuttavia, risultano in posizione marginale e discosta, rispetto all'agglomerato di edifici, che costituisce il tessuto insediativo compiuto della zona intensiva in quella località, che sorge però al di là di via Lüvee, estendendosi fino a via Cava. Da quanto precede, l'area in discussione, malgrado sia edificata, non appare quindi inserita in un contesto tale da potere essere considerato come ampiamente edificato, nel senso restrittivo inteso dalla giurisprudenza. In realtà, come descritto in precedenza, il terreno in parola fa parte, con ogni evidenza, dell'ampio comprensorio inedito che lo circonda. A tale proposito, per l'accertamento del comprensorio ampiamente edificato in quella località, non giova alle ricorrenti far riferimento alla previsione data dal vincolo per la realizzazione del centro sportivo intercomunale, dato che, ad oggi non è ancora stato realizzato e, come visto, in suo luogo, campeggia una vasta distesa coltivata. D'altra parte, non è per nulla dimostrato che, una volta edificato, il succitato centro sportivo faccia necessariamente assumere al comparto in parola la connotazione di comprensorio ampiamente edificato, né che questa caratteristica, se realizzata, si rifletta automaticamente sul fondo delle ricorrenti. Fondo, questo, che, peraltro, denota una carattere insediativo completamente diverso. Per gli stessi motivi va respinta la domanda subordinata, formulata dalla RI 1 con il ricorso 27 novembre 2002, d'istituzione sul suo fondo di una microzona speciale, che adegui la pianificazione alla situazione di fatto, vale a dire all'attività industriale che vi si svolge. Una microzona edificabile a sé stante, isolata dal comprensorio edificato ed edificabile, finalizzata al consolidamento delle attività presenti sulla stessa, come sarebbe nella fattispecie, contrasta con i principi della pianificazione del territorio ed è contraria alla legge (Flückiger/Grodecki, op. cit., ad art. 15 n. 29, con rinvii alla giurisprudenza). Non soltanto, tuttavia. Tale microzona sarebbe per di più incompatibile con il concetto urbanistico che ha informato la revisione generale del piano regolatore. A tale riguardo occorre rilevare che dal profilo territoriale il comprensorio urbano di Stabio gravita attorno all'asse viario di via Gaggiolo, che da Ligornetto conduce alla dogana commerciale e turistica del Gaggiolo, marcando la separazione fra gli insediamenti abitativi e quelli lavorativi. Difatti, a settentrione di questa strada cantonale, laddove il territorio è orograficamente caratterizzato da un dolce andamento collinare, sono insediati i nuclei tradizionali di Stabio e San Pietro connessi e attornati da un tessuto formato dai nuovi quartieri d'abitazione. Mentre a sud, sulla vasta pianura, naturale prolungamento della Campagna Adorna, hanno trovato spazio essenzialmente attività artigianali ed industriali, oltre che importanti infrastrutture doganali. Il polo insediativo è contornato da una cintura agricola, con colture di tipo intensivo nella parte a valle e impianti viticoli nell'area collinare a monte, a loro volta delimitate da un'ampia area boschiva. Al fine di raggiungere l'obiettivo di promuovere una residenza più attrattiva, riducendo nel contempo gli impatti negativi derivanti dalle infrastrutture di traffico e dagli insediamenti industriali, di sviluppare le attività produttive e l'insediamento di quelle servizio (cfr. rapporto di pianificazione, febbraio 2000, pag. 4), il comune ha inteso consolidare, con la revisione

generale del piano regolatore, il principio della separazione delle funzioni residenziali da quelle lavorative, concentrando queste ultime attività nel comprensorio a sud di via Gaggiolo con la definizione di una vasta area industriale e la conversione della previgente zona mista residenziale-artigianale (RAr4) in zona artigianale-commerciale, riservando di conseguenza il comprensorio nord preminentemente alla funzione residenziale. Orbene, nel caso concreto, il mapp. 2438, su cui sorge un impianto industriale, è ubicato nel comprensorio nord, in un contesto residenziale e agricolo, completamente avulso, quindi, dalle aree a destinazione artigianale e industriale che si sono sviluppate altrove, ossia a sud di via Gaggiolo. Un consolidamento delle attività industriali in quel luogo, oltre ad essere in contrasto con l'interesse pubblico, sarebbe di conseguenza più che inopportuno. 6.4.

L'attribuzione di parte del mapp. 2438 alla zona edificabile non risponde poi nemmeno ad una prevedibile necessità di terreni fabbricabili urbanizzati entro 15 anni giusta l'art. 15 lett. b LPT. A tale proposito, va premesso che la zona intensiva, di cui le ricorrenti hanno chiesto l'approvazione per una parte del loro fondo, rispettivamente alla quale ne hanno chiesto l'attribuzione, malgrado ammetta uffici, attività commerciali, di servizio, turistiche e produttive, è a destinazione prevalentemente residenziale (cfr. art. 15 cifra 1 NAPR). È dunque a tale destinazione che bisogna far riferimento per una valutazione corretta del fabbisogno. Ciò, indipendentemente dal fatto che il terreno in parola sia già edificato, rispettivamente con contenuti produttivi. Già all'epoca dell'approvazione della revisione generale del piano regolatore, il Consiglio di Stato aveva accertato, con risoluzione 7 maggio 2002 (n. 2120), in merito alle zone residenziali, dopo aver apportato alcuni correttivi ai parametri impropriamente considerati dal comune, una contenibilità teorica di 9'102 abitanti, che dava luogo a un potenziale di sviluppo - rispetto alla situazione allora attuale di effettivi 3'666 abitanti (1999) - di 5'436 residenti. Questa riserva teorica evidenziava che le zone residenziali erano manifestamente sovradimensionate rispetto ad un'ipotesi di sviluppo demografico realistica per i futuri 10-15 anni. Difatti, malgrado un certo qual incremento di residenti a partire dagli anni '80 del secolo scorso, lo sviluppo demografico del comune era stato negli ultimi 15 anni di appena 650 unità (cfr. risoluzione governativa 7 maggio 2002, cifra 3.4.1 a, pag. 22 segg.). Ciò rilevato, il Governo, richiamando gli articoli 15 LPT e 24 LALPT, la giurisprudenza in materia, che considera illegali le zone edilizie sovradimensionate, nonché i principi pianificatori ancorati nel piano direttore, aveva rilevato la necessità di escludere a priori ampliamenti della zona edificabile in generale e di promuovere dezonamenti laddove consentito dalla situazione insediativa, infrastrutturale e territoriale. D'altra parte, esso aveva precisato che il sovradimensionamento non avrebbe potuto essere sanato a tutti gli effetti attraverso significative correzioni, ritenuto che gran parte del territorio comunale si presentava già largamente edificato e urbanizzato. La valutazione operata allora dall'Esecutivo cantonale merita di essere integralmente condivisa ed è valida ancora oggi. In effetti, dagli allora effettivi 3'666 abitanti (1999), nell'ultimo decennio la popolazione è passata a soltanto 4'274 unità (dato 31 dicembre 2009; cfr. Annuario statistico 2010, pag. 54), con appena un incremento del 17%: a fronte della contenibilità teorica di 9'102 abitanti, il potenziale di sviluppo rimane pertanto ancora elevato, ossia di 4'828 residenti (aumento a più del 112%). Avuto pertanto riguardo dell'aumento oggettivamente pronosticabile della popolazione, la contenibilità teorica del piano regolatore appare quindi oggi, ancor più di ieri, manifestamente eccessiva. Com'è noto, sussiste un interesse generale ad impedire la formazione di zone edificabili troppo vaste (RDAT I-2001 n. 49 consid. 3c). Questa considerazione deve, di conseguenza, essere applicata anche al fondo delle insorgenti. 6.5.

Sulla scorta di tutte queste considerazioni, l'assegnazione dell'area in parola alla zona edificabile deve pertanto essere disattesa già per assenza dei requisiti di cui all'art. 15 LPT. Poiché il fondo all'esame non può essere attribuito alla zona fabbricabile, merita tutela la decisione del comune di attribuirlo – di conseguenza - alla zona agricola, intesa anche nel suo senso più ampio, espressamente sancito all'art. 16 LPT, nella versione in vigore dal 1. settembre 2000. Alla zona agricola dev'essere difatti riconosciuto un ruolo multifunzionale, poiché persegue non solo obiettivi di politica agraria e fondiaria, ma anche obiettivi in ordine agli insediamenti, quale eccellente strumento di prevenzione dell'edificazione sparsa, alla protezione dell'ambiente e a quella del paesaggio (cfr. Messaggio del Consiglio federale concernente la revisione parziale della LPT del 22 maggio 1996, pubbl. in FF 1996, III, pag. 457 segg., pag. 471, con rinvii), aspetti, questi ultimi, che nella fattispecie rivestono una particolare rilevanza. Poco importa allora se l'area interessata dalle edificazioni sono inidonee in quanto tali alla coltivazione agricola, come hanno rilevato le ricorrenti. Come risulta dagli estratti del catasto delle idoneità agricole versato a suo tempo agli atti dalla sezione dell'agricoltura e come peraltro si può dedurre dalla comune esperienza, la superficie in oggetto, costituita dal sedime della costruzione, dal viale di accesso, dal piazzale, dalle aiuole ecc., non si presta effettivamente per lo sfruttamento agricolo. Questo elemento di valutazione era però ben noto al comune. Per decidere la pianificazione dell'area in questione esso ha invece fatto astrazione della loro specifica situazione. L'azonamento, in quanto volto a disciplinare la funzione di un determinato territorio, non può in effetti, di principio, essere condizionato dallo stato in cui versa una singola particella o una parte di essa posta all'interno del suo perimetro. Quest'ultimo deve inoltre, se possibile, seguire le linee già esistenti nel terreno, naturali o artificiali. Queste regole trovano un esplicito riscontro nell'ambito della determinazione della zona agricola attraverso l'art. 16 cpv. 2 LPT, che impone di delimitare per questa funzione ampie superfici contigue. L'inclusione dell'area in oggetto nella zona agricola rappresenta pertanto una ineludibile conseguenza dell'applicazione di tali principi. La soluzione impugnata è avvalorata dal fatto che non può entrare in esame l'assegnazione delle superfici interessate ad un'altra zona di utilizzazione.

6.6. In conclusione, per le pregresse motivazioni entrambi i ricorsi devono essere respinti. 7. In ragione di quanto precede, la tassa di giudizio e le spese devono essere poste a carico delle ricorrenti in solido (art. 28 legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966, LPamm, RL 3.3.1.1), le quali vengono inoltre tenute alla rifondere al comune, patrocinato da un legale, delle adeguate ripetibili (art. 31 LPamm). Per questi motivi, dichiara e pronuncia: 1. I ricorsi, in quanto ricevibili, sono respinti. 2. La tassa di giustizia e le spese, di fr. 2'500.- (duemilacinquecento), sono poste a carico delle ricorrenti, in solido, le quali sono inoltre tenute a rifondere al comune di Stabio identico importo a titolo di ripetibili. 3. Contro la presente decisione è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale a Losanna entro il termine di 30 giorni dalla sua notificazione (art. 82 segg. legge sul Tribunale federale, del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110). 4. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo II

presidente  
Il segretario