

MESSAGGIO

concernente i ricorsi di seconda istanza contro la pubblica
utilità del piano regolatore (PR) del Comune di Chiasso

del 23 gennaio 1990

Onorevoli signori Presidente e Consiglieri,

vi presentiamo le osservazioni del Consiglio di Stato relative ai ricorsi di seconda istanza interposti nella procedura di approvazione del PR del Comune di Chiasso.

In virtù degli articoli 21 e 22 cpv. 2 della Legge edilizia del 13 febbraio 1973 (LE), l'approvazione di un PR compete al Consiglio di Stato, la cui decisione, sotto il profilo della pubblica utilità, può essere censurata presso il Gran Consiglio che decide in ultima istanza.

Nel caso concreto il Consiglio di Stato, con risoluzione n. 5201 del 10 agosto 1988, ha approvato il PR di Chiasso.

Contro questa decisione sono pervenuti i ricorsi di:

1. Santo Stefano SA, Chiasso (avv. Fulvio Pezzati, studio legale Gian Mario Pagani, Chiasso);
2. Comunione ereditaria fu Wilma Stoppa, Chiasso e Fausto Bernasconi, Chiasso (avv. Roberto Macconi, Lugano);
3. Guglielmo Chiesa, Castel San Pietro; Osvaldo Chiesa, Chiasso; Eros Chiesa, Gentilino e Licia Chiesa, Chiasso (avv. Giorgio Grandini, Chiasso);
4. Georg Kreis, Basilea (avv. Marco Primavesi, studio legale V. e F. Masoni-Fontana, Lugano);
5. Dr. Paul Bürgin-Kreis, Basilea (studio legale V. e F. Masoni-Fontana, Lugano);
6. Irene Krumke, Pedrinate (Walter Schmid, Pedrinate);
7. Comunione ereditaria Elvira Onorio e Iris Camponono (Claudio Camponovo, Chiasso);
8. Pietro Caprani, Pedrinate;
9. Candido, Umberto e Claudio Balzaretti, Pedrinate;

10. Comunione ereditaria Onorio e Iris Camponovo (Claudio Camponovo, Chiasso);
11. Ines e Pierina Fontana, Chiasso;
12. Luigi Bianchi, San Pietro di Stabio; Valeria Marzoli, Balerna e Delia Marusi, Balerna (studio legale Pendrolini-Meroni-Carlovingi, Chiasso);
13. Guglielmo Chiesa, Castel San Pietro; Eros Chiesa Gentilino e Licia Chiesa, Chiasso (avv. Giorgio Grandini, Lugano);
14. SA Prodotti Metallurgici, Chiasso (avv. Lorenzo Gilardoni, Lugano);
15. Avv. Dr. Lorenzo Gilardoni, Lugano;
16. Bruno Bernasconi, Chiasso (studio legale Baggio-Padlina, Bellinzona);
17. Comunione ereditaria Rino Ghielmetti fu Giuseppe e Elidia (Lidia) Ghielmetti-Dotti, Chiasso (avv. Fulvio Pezzati, studio legale Gian Mario Pagani, Chiasso);
18. Confederazione Svizzera - Amministrazione federale delle finanze, Servizio immobili, Berna (avv. Carlo Bonetti, Bellinzona);
19. Jacqueline Martinelli-Schauls, Chiasso; Michela Martinelli, Chiasso e Paola Meier-Martinelli, Chiasso (avv. Luca Marcellini, Lugano);
20. Bruna Valsangiacomo-Chiesa, Chiasso e Adriano Chiesa, Chiasso (avv. Fabio Bernasconi, Chiasso);
21. Birrer Architekturbüro AG, Basilea (studio legale Grassi-Albisetti, Chiasso);
22. Comunione ereditaria fu C. Liver, Mombelli Nicla, Chiasso; Klett Silvia, Novazzano e Dr. Liver Gianni, Chiasso;
23. Giuseppe Chiesa, Chiasso (avv. Lorenzo Gilardoni, Lugano);
24. Bruna Valsangiacomo, Chiasso (avv. Fabio Bernasconi, Chiasso);
25. Fabio Bernasconi, Chiasso;
26. Comunione ereditaria fu Angelo Rezzonico, Chiasso (Gerolamo Rezzonico, Chiasso);
27. Cesare e Maria Rosa Curino n. Valsangiacomo, Morbio Inferiore;
28. Cesare e Maria Rosa Curino n. Valsangiacomo, Morbio Inferiore;

29. Cesare e Maria Rosa Curino n. Valsangiacomo, Morbio Inferiore;
30. Municipio di Chiasso, Chiasso.

Tutti questi ricorsi non vengono qui istruiti nell'ordine della numerazione sopraelencata, in quanto per ovvie ragioni di visualizzazione coordinata dei problemi che essi sollevano, devono essere visti ed esaminati nell'ambito dei comparti in cui essi sono situati: Chiasso-Città, Pedrinate e Seseglio. Pur tuttavia, per l'importanza ch'esso riveste e per la problematica ch'esso solleva, viene qui data la precedenza al ricorso n. 30 del Comune dalla cui istruzione dipenderà poi il giudizio sui ricorsi n. 1, 2, 5, 6, 7, 9 e 10 inoltrati direttamente al Gran Consiglio nella procedura di IIa istanza, in quanto la collocazione giuridica dei fondi di proprietà dei ricorrenti è stata sostanzialmente modificata d'ufficio dal decreto del Consiglio di Stato ed è oggetto di contestazione anche da parte del Municipio.

Gli altri ricorsi, nella misura in cui si limitano a riproporre le stesse argomentazioni introdotte in Ia istanza saranno, per ovvie ragioni di economia di giudizio, trattati succintamente, non senza richiamare il Decreto legislativo impugnato per quel che attiene alle considerazioni generali formulate nel corso dell'esame di legalità e di opportunità del PR.

La risoluzione n. 5201 del 10 agosto 1988 diventa pertanto parte integrante di questo messaggio e il suo contenuto è dato come riprodotto e ribadito per la parte che non sarà modificata dalle nuove impugnative.

Ricorso n. 30 - Municipio di Chiasso, 6830 Chiasso

1. Il Municipio di Chiasso si aggrava contro la risoluzione governativa n. 5201 del 10 agosto 1988 che approvava parzialmente il PR comunale chiedendo che il PR venga approvato nell'espressione integrale pubblicata dal Comune il 22 luglio 1987, negando quindi all'autorità preposta al suo esame la facoltà di apportare modifiche alle scelte in esso espresse, in nome di una malintesa autonomia comunale e di altre argomentazioni di carattere sostanziale e politiche che, come si vedrà in seguito, non possono sovvertire i criteri pianificatori che hanno determinato il decreto contestato.

In particolare avversa l'esclusione dalle zone edificabili e la relativa inclusione d'ufficio in zona agricola delle zone Canée (mappali n. 56 p., 58, 59, 70, 71, 471 e 69 p.), Muletta (mappali n. 27, 90, 89 p.), Lompetti (mappale n. 393 p.) e Morbiasco (mappale n. 338 p. e 491 p.).

Si oppone inoltre all'introduzione nelle NAPR di un art. 33 relativo alla protezione dalle emissioni foniche lungo la N2 e Viale Galli.

Segnala, giustamente, una svista, per quel che attiene a un articolo relativo alla distanza delle costruzioni dai corsi

d'acqua che nel progetto delle NAPR era inserito a se stante nel capitolo III "Prescrizioni particolari", mentre nella stesura definitiva è stato ripreso all'art. 9 "Distanze" al punto 4.3.

2. In merito delle censure ricorsuali vertenti su un'asserita violazione dell'autonomia comunale va innanzitutto, in linea generale, rilevato che nel Cantone Ticino è in effetti riconosciuta al Comune, in materia edilizia, un'autonomia costituzionalmente protetta; in applicazione del principio sancito dall'art. 2 cpv. 3 LPT (cfr. pure art. 18 cpv. 1 LE) allo stesso deve essere riconosciuto il necessario margine d'apprezzamento nell'adempimento dei compiti previsti della legge. Si deve però osservare che secondo i disposti della LPT e della LE all'autorità preposta all'approvazione del piano compete un potere di esame completo sullo strumento pianificatorio adottato dal Comune (Kuttler in Rep. 1982 pag. 259, Bianchi in RDAT 1984 pag. 245).

Per quanto concerne più specificatamente la prassi ticinese in materia, la stessa ravvisa nell'approvazione del C.d.S. "un atto di controllo sia con riferimento alla legittimità sia in relazione all'opportunità del piano" (Bianchi in RDAT 1982 pag. 369).

Certo, ciò non significa che il C.d.S. possa liberamente sostituirsi al Comune nelle scelte pianificatorie ad esso incombenti, antepoendo il proprio apprezzamento a quello dell'ente comunale.

Esso può e deve però intervenire allorquando la scelta operata dal Comune appare chiaramente inopportuna, non si inserisce in modo congruo nelle pianificazioni di livello superiore (Cantone, Confederazione), non corrisponde ai concetti indicati dal piano direttore, non adempie ai bisogni ed alle esigenze della collettività, oppure non è conforme ai principi e agli scopi pianificatori sanciti dalla LPT (Bianchi in RDAT 1982 pag. 369 e 1984 pag. 245, sentenza non pubblicata del TF del 22.3.1988 in re Comune di M. c/. Consiglio di Stato e Gran Consiglio).

In questi casi il Consiglio di Stato può indubbiamente imporre delle modifiche d'ufficio al piano adottato dal Comune (sentenza non pubblicata del TF del 3.6.1988 in re E. A.-A. c/. Comune di P.; Scolari, Commentario alla LE n. 10 e ss ad art. 21, Bianchi in RDAT 1984 pag. 246, STF 110 Ia 52-3), senza per questo violare l'autonomia comunale.

Come si esporrà nel seguito del presente messaggio, tali presupposti per procedere nel presente caso alla modifica d'ufficio del PR di Chiasso in sede di approvazione erano - in vista di adeguare il PR all'art. 15 LPT (corretto dimensionamento delle zone edificabili in funzione dei bisogni dei prossimi 10-15 anni, cfr. seguente pto 4), all'art. 16 (zona agricola; cfr. seguente pto 5) e alle esigenze di natura paesaggistica ed ambientale (art. 3 cpv. 1 e art. 17 LPT; cfr. seguente pto 5, in particolare 5.2) - chiaramente dati, e hanno pertanto imposto l'intervento del Consiglio di Stato sulle scelte operate dal Comune, senza violare la sua autonomia.

3. In questo ordine di idee, con riferimento al caso concreto esaminato, e prima di esaminare le singole argomentazioni contenute nel ricorso, è inevitabile premettere una doverosa analisi del territorio oggetto del PR per dimostrare che le modalità e i criteri che hanno formato il giudizio di codesto Consiglio sullo strumento pianificatorio di Chiasso, non si scostano affatto dai criteri che hanno informato lo stesso Municipio nella scelta degli obiettivi che il PR doveva perseguire.

Il PR di Chiasso interessa un territorio che la fusione tra i due Comuni di Chiasso e Pedrinate ha politicamente unito senza però legare fisicamente due comparti geograficamente e morfologicamente così diversificati.

Questa separazione, imperiosamente sottolineata dalla ripida collina di Penz, ha da sempre segnato i destini dei due Comuni che storicamente hanno conosciuto sviluppi demografici, urbanistici ed economici nemmeno comparabili, in funzione proprio della loro collocazione territoriale. Fagocitato quello di Chiasso-Città, allignato nella piana a confine con l'Italia, in cui si concentrano, sostano e proseguono molteplici traffici di carattere internazionale che la "Via delle genti" per antonomasia continuamente promuove.

Ameno, quasi pastorale quello di Pedrinate, nemmeno sfiorato dal rigurgito delle febbrili attività di Chiasso e poco alterato nella tipica espressione di tranquillo villaggio del Mendrisiotto.

Questo contrasto è stato tenuto in debito conto dal PR comunale che non poteva e non doveva essere concepito in termini di assoluta complementarietà e sussidiarietà territoriale e funzionale a favore di uno sviluppo che a Chiasso non è più dato di conseguire.

Opportunamente il Municipio ha cercato di contenere ed equilibrare le proposte di PR in un commisurato contesto che non sovverte le naturali vocazioni di Chiasso e Pedrinate, pur prendendo atto di un certo ruolo che quest'ultimo deve assumere a favore del primo.

A Chiasso il PR persegue, nell'ambito dello sviluppo che la situazione di fatto ancora consente, un ricupero quantitativo e qualitativo di una struttura urbanistica assai compromessa, al fine di promuovere un'agilità funzionale più marcata e qualità di vita migliori per la popolazione.

Pedrinate, invece, che non può concorrere direttamente e organicamente all'evoluzione di Chiasso, assume attraverso il PR funzione di zona privilegiata per la residenza a carattere estensivo e per l'approntamento di talune attrezzature pubbliche (AP) che per carenza di spazio non sono più attuabili nell'agglomerato. Il suo sviluppo deve però muoversi nel rispetto dei valori paesaggistici, naturalistici e ambientali che, nel caso di Pedrinate, sono di grande importanza per la qualità di vita di tutta la comunità.

Da quanto precede si deve quindi concludere che il PR di Chiasso è stato giustamente concepito, pur tenendo conto delle caratteristiche territoriali più sopra rilevate, come

piano unitario assai rispettoso delle sussidiarietà e delle interrelazioni funzionali che due comparti così differenziati reciprocamente evocano.

A queste stesse conclusioni è approdato anche il Municipio se è vero, come è vero, quanto afferma il Rapporto di pianificazione a pag. 69 capitolo 4 "Piano del paesaggio" in cui si dice testualmente:

"Il piano in questione evidenzia il centro cittadino quale zona soggetta a piano particolareggiato per i motivi già enunciati e fornisce le indicazioni per una corretta gestione del paesaggio di Pedrinate e Seseglio.

L'importanza che quest'ultimo riveste è considerevole per tutto il comprensorio comunale; la riserva di aree boschive e prative è infatti ancora parecchia in tale contesto e vi è quindi la necessità di salvaguardia da qualsiasi forma di deturpazione o di eccessivo insediamento abitativo.

Il piano del paesaggio persegue in modo idoneo tali intendimenti segnalando:

- le aree che devono essere mantenute agricole e in particolare quelle che fanno capo alle fattorie di valore ambientale presenti nella zona e separatamente segnalate;
- le zone che, per le caratteristiche morfologiche naturali dei terreni devono essere considerate aree di notevole valore ambientale; trattasi in particolare delle seguenti zone:
 - zona PA 1: di protezione del contesto del nucleo di Seseglio
 - zona PA 2: di protezione del contesto del nucleo di Pedrinate
 - zona PA 3: in località Morbiasco
 - zona PA 4: di protezione del contesto dei confini edilizi rurali di valore ambientale: fattorie in località Roncaccio, Lompetti, Bresciano, Casa Nova
 - zona PA 5: Collina del Penz".

Come si può constatare l'enunciazione politica qui riprodotta si riferisce guarda caso, a quasi tutte le zone che codesto Consiglio ha ritenuto di sindacare per la palese contraddizione che si rileva tra la fissazione degli obiettivi di protezione paesaggistica di Pedrinate e Seseglio e la traduzione pratica di questa salvaguardia nel PR pubblicato. Il minimo che si può dire a questo proposito è che se la soluzione di PR elaborata dal Municipio deve ritenersi corretta e rispettosa per rapporto alle esigenze di salvaguardia programmate, le modifiche apportate dal

Consiglio Comunale le travisano e le sovvertono invece in modo evidente.

4. Fatta questa importante premessa, ed entrando ora nel merito delle ragioni che hanno portato lo scrivente Consiglio ad operare d'ufficio lo stralcio della zona edificabile dei comparti nel comprensorio di Pedrinате, si osserva quanto segue.

- 4.1 Innanzitutto va rilevato che secondo la costante giurisprudenza del Tribunale Federale, gli interventi destinati ad impedire l'istituzione di zone edilizie sovradimensionate sono sorretti da un interesse pubblico preminente, poiché un'eccessiva estensione del territorio edificabile non è soltanto inopportuna, ma addirittura lesiva dei principi di diritto federale e cantonale che riguardano il dimensionamento di detto territorio (cfr. sentenza del TF non pubblicata del 11.12.1987 in re E.A. c/. Comune di Riva San Vitale, STF 111 Ia 22, 109 Ia 88, 107 Ia 242 consid. 3a, 107 Ib 335 consid. 2b, 105 Ia 233, 103 Ia 252; RDAT 1987 n. 49 consid. 6 e 7b).

Le misure pianificatorie intese a limitare l'estensione dei comprensori edificabili, conformemente all'art. 15 LPT, sono pertanto suffragate da un preponderante, riconosciuto interesse pubblico.

Questo interesse giustifica segnatamente - secondo le circostanze - anche il dezonamento da zone edificabili già definite da un precedente ordinamento pianificatorio di fondi addirittura già urbanizzati o perfino già edificati (STF 105 Ia 233); esso deve pertanto valere a maggior ragione ancora in sede di prima definizione (e non quindi addirittura di revisione) dei limiti del comprensorio edificabile, e ciò soprattutto allorquando ci si trova in presenza di un esteso territorio in sé in tutto il suo complesso potenzialmente edificabile.

- 4.2 Più concretamente, sulla contenibilità teorica del PR che nel ricorso si contesta, almeno per quanto attiene le possibilità di sviluppo di Pedrinате e Seseglio, occorre richiamare, almeno per sommi capi, quanto affermato al capitolo E del decreto contestato che parla delle "Considerazioni sul dimensionamento del PR" partendo dei seguenti dati:

Chiasso

(comparto 1, 2, 3 + zone FFS e Dogana)

SEN = 657'948 mq

UI = 25'157

di cui

PL = 11'516

Ab = 13'641

Pedrinате + Seseglio

(comparto 4)

SEN = 313'252 mq

UI = 2'205

di cui

PL = 127

Ab = 2'078

Come si può dedurre dalla tabella riportata a pag. 8 del decreto impugnato si costata che le variazioni rispetto alla situazione attuale (S1) su tutto il territorio comunale sono le seguenti:

PL = + 2343

UI = + 9242

Ab = + 6899

Si riscontra pertanto per rapporto ai dati quantitativi espressi nelle proposte di PR esaminate in via preliminare nel 1981 e 1983 un sensibile aumento delle UI mitigato soltanto dall'introduzione delle proporzionali intese a sovvertire, in parte, il rapporto tra Ab e PL a favore dei primi e dal G.A. prospettato troppo ottimisticamente tra l'80% e il 100%. Questo aumento è stato determinato, talvolta in modo assai empirico, dai continui ritocchi dei parametri edificatori (IO, Is e altezze) voluti via, via dal Municipio e quindi dal Consiglio comunale in sede di adozione del PR (Sezione Chiasso), nonché da certe aggiunte di zone edificabili in ispecie per quel che concerne Seseglio e Pedrinate. Da notare che la densità abitativa del PR se si considera anche la zona del Centro cittadino soltanto in via teorica, in quanto lo strumento pianificatorio di questo comparto è tuttora allo studio, sarà ulteriormente aumentata dall'adozione del piano della ZCC che noi ancora non conosciamo nella sua versione definitiva.

Queste considerazioni di carattere generale, più diffusamente contemplate nel decreto che approvava parzialmente il PR di Chiasso, fanno sì che si abbia a considerare con la massima prudenza il tentativo di una scalata a singhiozzi, ma continua, di ampliare le possibilità edificatorie senza il supporto di un interesse pubblico prevalente su quello che è l'uso parsimonioso del territorio, la salvaguardia degli aspetti paesaggistici e del territorio agricolo.

Per rimanere al piano delle zone del comparto territoriale di Pedrinate-Seseglio che, per rapporto a quello esaminato col DFU prima e quindi nel corso di due esami preliminari, si deve constatare che esso è stato sostanzialmente modificato dal Consiglio comunale in ispecie con l'introduzione di due ampie zone edificabili in località Muletta e Canée. Occorre pertanto ribadire le seguenti considerazioni. Bisogna infatti premettere che il PR elaborato dal Municipio prevedeva già consistenti possibilità edificatorie, sicuramente più che sufficienti per il futuro sviluppo delle due frazioni se riferite al periodo di validità del piano di 10-15 anni.

Le zone predisposte erano inoltre rispettose del quadro paesaggistico e ambientale di quel territorio.

Già per questo motivo non si giustificano gli ampliamenti di zone edificabili introdotte dal Consiglio

comunale, almeno fino a quando non si sarà dato seguito alla verifica dei reali contenuti e delle potenzialità della zona agricola di tutto il territorio a norma dell'art. 16 LPT.

Verifica questa che il Municipio di Chiasso deve condurre ai sensi di quanto ingiunto dal dispositivo finale del decreto qui impugnato e che finora non è stata affrontata.

Gli ampliamenti in questione comportano l'inserimento di ben 60'000 mq. di terreno in zona edificabile, affatto sorretto da un interesse pubblico contingente e generalizzato, per i seguenti motivi:

- il PR predisposto dal Municipio ed esaminato preliminarmente consente da solo una ricettività più che ottimistica se riferita al numero delle U.I.: situazione attuale = 540 U.I., ricettività teorica del PR = 1772;
- con l'introduzione (non proposta dal Municipio ma bensì operata dal Consiglio comunale) delle due zone di Muletta e di Canée le U.I. aumenterebbero di 433 U.I., portando il totale a 2205 U.I., che corrisponde a un quadruplo di quelle della situazione attuale.

Quanto precede vuole unicamente sottolineare gli aspetti quantitativi di un'operazione che, partita correttamente, è stata via, via sovvertita da decisioni affatto meditate, che non possono essere sanate dai nuovi calcoli, assai artificiosi, prodotti in sede di ricorso e che nemmeno si conciliano o per lo meno differiscono da quelli ufficiali forniti nel Rapporto di pianificazione in atti.

Né vale qui richiamare le affermazioni politiche espresse in sede di Gran Consiglio nel 1975 in occasione della fusione dei Comuni di Chiasso e Pedrinatte che, se valide per quel tempo, sono state ampiamente superate e quindi inibite dai nuovi disposti legislativi nel frattempo maturati in materia di pianificazione del territorio che hanno ulteriormente specificato e sensibilmente inasprito la disciplina pianificatoria per quel che attiene l'uso parsimonioso del territorio a difesa di altri valori di interesse pubblico che allora non erano considerati.

E' sufficiente richiamare a questo proposito la legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT) entrata in vigore con effetto a partire dal 1° gennaio 1980. A questa legge si sono pertanto attenuti anche i due esami preliminari condotti dal Dipartimento ambiente nel 1981 e nel 1983 con piena cognizione di causa.

Anche sull'indagine puntuale relativa allo spopolamento del tessuto urbano di Chiasso, diligentemente descritto nel ricorso, occorre fare qualche doverosa puntualizzazione. Questo perché, senza voler negare il fenomeno denunciato, il ricorso non fa alcun cenno che

il PR di Chiasso, proprio per ovviare a questo inconveniente, ha introdotto una percentuale obbligatoria di SUL per la residenza primaria che in talune zone raggiunge il 70%. Si tratta, a non averne dubbio, di un dispositivo che tende a rivitalizzare in modo sostanziale la residenza a sfavore delle utilizzazioni relative ai servizi che si sono imperiosamente appropriati del tessuto cittadino.

Occorre anche non sottacere che se, nel frattempo, Pedrinete e Seseaglio non hanno conosciuto uno sviluppo residenziale paragonabile a quello registrato nei Comuni vicini, ciò non è dovuto al fatto della carenza di terreni, ma piuttosto ad una più marcata attrattività di quest'ultimi e alle leggi di mercato.

4.3 In base pertanto alla LPT e ai principi giurisprudenziali e dottrinali esposti al precedente pto 4.1 gli stralci della zona edificabile operati d'ufficio da codesto Consiglio di Stato in sede di approvazione del PR appaiono pertanto, pienamente fondati e giustificati, e non ledono in alcun modo la garanzia dell'autonomia comunale, essendo i presupposti per procedere a tali modifiche d'ufficio infatti pienamente realizzati (cfr. pure precedente pto 2.).

5. I dezonamenti dei comparti considerati, da zona edificabile a zona agricola, non sono però sorretti da motivi attinenti soltanto al sovradimensionamento del comprensorio edificabile. Infatti, oltre gli aspetti quantitativi già illustrati, un ulteriore motivo essenziale che ha determinato il dezonamento delle citate zone edificabili in quel di Pedrinete discende dalla corretta applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio per quel che attiene la definizione della zona agricola (art. 16 LPT), che il piano del paesaggio del PR di Chiasso non considera nella sua giusta espressione perché non conseguente ad un rilievo cartografico sufficientemente preciso delle idoneità agricole dei terreni.

5.1 A questo proposito va infatti rilevato che nel Rapporto di pianificazione che accompagna il PR non è fatto alcun cenno ad una indagine agricola. Questa affermazione è suffragata dalle seguenti constatazioni che si evincono dal rapporto 13 aprile 1988 della Sezione agricoltura:

- alcune superfici agricole idonee e sufficientemente vaste, quindi con i requisiti prescritti dall'art. 16 LPT, sono state assegnate alla zona senza destinazione specifica (ZSDS) o alla zona a carattere ricreativo;

- le zone scelte per lo sviluppo residenziale di Pedrinate e Seseglio coincidono in parte con le migliori zone agricole.

Si tratta di una constatazione di certo non trascurabile che deve, proprio per le conseguenze che un simile modo di procedere ha determinato (vedi per esempio l'aggiunta di zone edificabili decretate dal Consiglio comunale in sede di adozione), essere opportunamente verificata attraverso un ristudio del settore agricolo che comprenda:

- a) la carta delle idoneità agricole dei terreni (eseguita secondo i criteri in uso nel Cantone);
- b) un censimento delle attività agricole e dei centri aziendali;
- c) gli obiettivi del Comune per il settore agricolo e il loro rapporto con le scelte fatte.

Questa verifica che, nella risoluzione governativa contestata viene intimata al Comune per riformare, attraverso una variante del piano del paesaggio, la delimitazione della zona agricola ai sensi dell'art. 16 LPT, non ha avuto finora alcun seguito. Ne consegue che in questa sede non sono dati altri presupposti per una riforma sostanziale del giudizio di 1a istanza contestato, se non quelli scaturiti dalla visita in luogo e dall'esame delle richieste ricorsuali condotte congiuntamente dalla Sezione pianificazione urbanistica e la Sezione agricoltura il 29 settembre 1989.

5.2 A quest'ultimo proposito, e passando ora più concretamente in esame i singoli comparti territoriali inclusi d'ufficio in zona agricola, va rilevato quanto segue.

- a) I mappali n. 27, 90 e 89 (zona Muletta), così come i mappali 87 e 95 pure oggetto di ricorsi da parte dei proprietari privati sono in buona parte classificati, secondo il progetto di PD pubblicato nel 1984, quali terreni agricoli di prima priorità. Essi sono altresì considerati quali terreni idonei all'utilizzazione agricola ai sensi dell'art. 16 LPT nelle rappresentazioni grafiche del PD allestite sulla base degli studi operati dalla Sezione agricoltura, e che verranno pubblicate non appena il Gran Consiglio ne avrà regolamentato la procedura di adozione (cfr. progetto PD pubblicato nel maggio 1989, Introduzione, lett. C.6.2).
- Come già rilevato nella decisione impugnata, la collina a monte della strada che conduce dal nucleo di Pedrinate a Seseglio è - secondo il rapporto 13 aprile 1988 della Sezione agricoltura - interamente compresa nel catasto viticolo e si presta ottimamente per la viticoltura. Nella zona sono stati sussidiati diversi vigneti; recentemente essa è

stata ampliata invocando esigenze viticole a discapito del bosco. Ritenuto che non appare più possibile inibire l'edificazione nella parte alta di questa collina in cui sono già sorte alcune abitazioni, appare pertanto necessario escludere questa possibilità sulla parte bassa che costituisce il logico complemento di un'ampia zona agricola contigua.

Inoltre, bisogna sottolineare anche il fatto che essa è pure elemento costitutivo dell'area naturale di particolare valore che il piano del paesaggio segnala con la sigla PA2 intesa come protezione dell'immagine formale-ambientale del nucleo di Pedrinate.

- b) Anche il mappale n. 393 (zona Lompetti) risulta classificato quale terreno agricolo di prima priorità secondo il progetto di PD pubblicato nel 1984, mentre secondo il progetto di PD 1986 è addirittura in buona parte incluso nelle zone SAC. Esso fa parte del catasto viticolo ed è occupato da decenni da un vigneto. Nel 1982 il Cantone ha in particolare sussidiato la posa di 2721 barbatelle. Questa particella permette inoltre di congiungere le aree contigue di Roncaccio-Lompetti e al Ronco, quest'ultima già mutilata dall'inserimento della fattoria in zona edificabile.

Tenuto conto di quanto sopra, in base pure ai principi stabiliti dalla giurisprudenza federale in relazione all'art. 18 LPT (cfr. in particolare sentenza non pubblicata del TF del 14.12.1987 in re Fé e Verda c/. Comune di Manno) si impone pertanto la conferma dell'azzoneamento stabilito da codesto Consiglio di Stato e la reiezione - limitatamente per lo meno ai due citati comparti - del gravame.

Essi sono per di più esclusi dal piano generale delle canalizzazioni (PGC) e il PR non indica, ai fini di una corretta urbanizzazione, nessuna infrastruttura secondaria.

6. Relativamente invece agli ulteriori due comparti inclusi d'ufficio in zona agricola in località Canée e Morbiasco, si osserva che il primo - anche in base alle risultanze emerse in sede di esame congiunto da parte delle Sezioni agricoltura e pianificazione urbanistica il 29 settembre 1989 - ha un valore agricolo, seppur riconosciuto, comunque inferiore a quello delle due zone precedentemente trattate. In esso sono inoltre già presenti due case e una discarica.

Del pari anche i terreni situati dietro la Villa Schmid (zona Morbiasco, mappali n. 338 p. e 491 p.), sebbene rappresentino una porzione essenziale di una propaggine del territorio agricolo parzialmente idonea all'agricoltura, non sono compresi nella parte principale del territorio agricolo di Chiasso.

Ambedue le citate zone (Canée e Morbiasco) non si caratterizzano quindi particolarmente - al contrario di quelle in località Muletta e Lompetti - per un loro inserimento in un territorio agricolo contiguo, e rivestono d'altro canto una funzione dal profilo paesaggistico e formale-ambientale senz'altro meno importante rispetto alle due citate.

La loro destinazione ad un'utilizzazione edilizia - qualora fosse ritenuta necessaria - comporterebbe pertanto, tenuto pure conto della più limitata loro estensione rispetto ai comparti esaminati al punto 5.2, un sacrificio senz'altro meno rilevante dal profilo agricolo che non quello di queste ultime due zone di particolare pregio e importanza.

Riservate le risultanze dello studio di verifica del settore agricolo imposto al Comune con la risoluzione di approvazione del PR, lo scrivente Consiglio, riservata la conferma della propria decisione di inclusione in zona agricola dei comparti di Muletta e Lompetti, non si opporrebbe pertanto all'accoglimento parziale del gravame del Comune, limitatamente alla riattribuzione alla zona edificabile dei mappali n. 56 p., 58, 59, 70, 71, 471 e 69 p. (località Canée) e n. 338 p. e 491 p. (località Morbiasco) come al PR pubblicato.

7. Infine, di fronte alla rinnovata opposizione del Comune di introdurre nelle NAPR un articolo riguardante l'edificabilità della zona RSe3 situata lungo il Viale Galli - Via Como e l'autostrada N2 che era stato proposto in sede di esame preliminare per ovviare, almeno in parte, alle immissioni di rumore attraverso misure di protezione con accorgimenti costruttivi, codesto Consiglio deve ribadire il suo precedente giudizio che mira a sostanziare una più che legittima collaborazione fra tutte le autorità confrontate con questi problemi.
Si tratta infatti di introdurre una norma che interessa precipuamente le nuove costruzioni in una zona soggetta a forti immissioni (rumori e inquinamento aria) per la quale anche l'autorità comunale è tenuta, per ragioni ovvie di salubrità pubblica, ad adottare quei rimedi che, nell'attesa delle schermature definitive di competenza della Confederazione, del Cantone e del Comune, rendono sopportabile o, per lo meno, meno problematico l'abitare in quelle arterie di grande traffico.
Senza contare che quei provvedimenti rientrano nei compiti previsti dalla legge federale sulla protezione dell'ambiente e più precisamente dell'ordinanza federale contro l'inquinamento fonico (OIF) che al suo art. 31 regola le autorizzazioni a costruire nelle zone esposte ai rumori quando i valori limite d'emissione sono superati.

Lo scrivente Consiglio, che ben conosce i problemi di Chiasso ed opera attraverso una sua Commissione appositamente costituita per trovare, in collaborazione con il Municipio, valide soluzioni ai gravi problemi ambientali del Borgo, non comprende e non può condividere le argomentazioni che hanno determinato lo stralcio a maggioranza da

parte del Consiglio comunale dell'art. 33 NAPR fondato sulla convinzione che la lotta contro i rumori sia compito esclusivo del Cantone e della Confederazione. Convinzione purtroppo ribadita anche nel presente gravame. Deve pertanto opporsi adesso; come allora, allo stralcio di questo articolo ed invita l'autorità giudicante a voler confermare l'introduzione dell'art. 33 nelle NAPR nella sua formulazione integrale contemplata a pag. 21 della risoluzione impugnata.

Il Consiglio di Stato postula pertanto l'evasione del presente ricorso ai sensi dei considerandi.

Ricorso n. 1 - Santo Stefano SA, Chiasso, patrocinata dall'avv. Fulvio Pezzati, presso lo studio legale Pagani, Chiasso - f.m.n. 89 RFD

1. La Santo Stefano SA è una società immobiliare proprietaria del fondo mappale n. 89 di Chiasso-Pedrinete, sito in zona Muletta, a monte della strada Pedrinete-Seseglio, dietro, rispettivamente a lato, del cimitero di Pedrinete. In occasione dell'approvazione del PR di Chiasso da parte del Consiglio comunale il 15 dicembre 1986, una frazione di 15'000 mq. del mappale è stata inserita, assieme ad altri fondi di cui si dirà in altra parte di questo messaggio, in zona edificabile RE2. La ricorrente insorge contro la risoluzione governativa n. 5201 del 10 agosto 1988 che attribuisce alla zona agricola la porzione edificabile in zona RE2 della particella n. 89 di sua proprietà.

Formula la seguente domanda di giudizio:

- il ricorso è accolto e di conseguenza la risoluzione impugnata è annullata, limitatamente all'esclusione del fondo di proprietà della ricorrente dalla zona edificabile e al suo inserimento in zona agricola;
- protestate spese e ripetibili.

Il Municipio coerentemente alle richieste formulate nel suo ricorso (v. ricorso n. 30) preavvisa favorevolmente questo gravame, nel senso che il petitum venga accolto integralmente nel merito.

2. La ricorrente contesta innanzitutto il modo di procedere adottato dal Consiglio di Stato, sostenendo che la facoltà di quest'ultimo di operare delle modifiche d'ufficio, e di aprire poi ai proprietari interessati - che vedono la situazione giuridica dei loro fondi modificata a seguito di tali modifiche operate dall'autorità di approvazione, e che

non avevano quindi ricorso in prima istanza - la possibilità di impugnare la decisione dinanzi al Gran Consiglio non è contemplata dalla legge, quest'ultima (art. 22 cpv. 2 LE) prevedendo infatti che solo il Comune è i già ricorrenti possono interporre ricorso dinanzi al Parlamento cantonale.

La ricorrente adduce altresì che tale modo di procedere viola l'art. 33 cpv. 3 LPT, in quanto non garantisce agli interessati il diritto al completo riesame da parte di almeno un'autorità, il Gran Consiglio giudicando infatti con un potere cognitivo limitato.

Invoca infine una violazione del diritto di essere sentito, rilevando di non essere mai stata interpellata prima dell'emanazione della decisione impugnata.

In merito alle suesposte contestazioni quo al modo di procedere seguito dal Consiglio di Stato (modifica d'ufficio del PR e apertura diretta agli interessati della via ricorsuale al Gran Consiglio), va innanzitutto rilevato che essa corrisponde alla costante prassi adottata da ormai diversi anni dalla scrivente autorità di approvazione del PR. Si osserva inoltre che detta prassi è stata pure costantemente riconosciuta, senza mai essere stata contestata o in altro modo messa in dubbio, dello stesso Gran Consiglio e dalla speciale Commissione, ultimamente ancora - per non fare che un esempio - nel rapporto n. 3037 R (PR del Gambarogno) approvato dalla Commissione medesima il 3 ottobre 1989.

Essa trova peraltro conforto nella dottrina cantonale (cfr. Bianchi in RDAT 1984 pag. 246, Cap. V e Scolari, Commentario della LE, N. 7-10 e 14 all'art. 21) e nella stessa giurisprudenza federale. Il Tribunale federale (TF) infatti, esprimendosi proprio su tale quesito (cfr. sentenza non pubblicata del 3.6.1988 in re Eredi A.A.-A. c/. Comune di Porza, cons. 7), ha a sua volta riconosciuto "come l'art. 21 LE conferisca al Consiglio di Stato la facoltà di modificare d'ufficio il piano regolatore e come, conformemente all'art. 22 cpv. 2 LE tali variazioni siano impugnabili soltanto dinanzi al Gran Consiglio "... facendo altresì rilevare che è ovvio che in casi di questa indole la LE non garantisce la doppia giurisdizione cantonale ...". Avvallando questa procedura il TF, al pari degli autori testé menzionati ne ha evidentemente pure riconosciuto la conformità con l'art. 33 cpv. 3 LPT.

A quest'ultimo proposito va infatti rilevato in aggiunta che se pure di regola il Gran Consiglio osserva un certo ritegno nell'ambito dell'esame dei ricorsi di seconda istanza, esso non è comunque limitato in alcuna maniera nel proprio potere d'esame dalla legge cantonale come tale (cfr. art. 22 cpv. 2 LE e 56 LPamm congiuntamente con l'art. 76 LPamm). Precisato peraltro che la nuova LALPT (art. 31 e 32) codificherà esplicitamente e definitivamente questo tipo di procedura, le censure che la ricorrente deriva dall'art. 33 cpv. 3 LPT, oltre che dalla formulazione dell'art. 22 cpv. 2 LE, appaiono pertanto infondate e devono conseguentemente essere respinte.

Anche le contestazioni ricorsuali attinenti al diritto di essere sentiti non possono a loro volta essere accolte. Infatti la sopramenzionata sentenza del TF, che si riferiva pure ad un caso dove il Consiglio di Stato aveva proceduto d'ufficio ad una modifica del PR senza interpellare preventivamente i proprietari, non ha censurato tale modo di operare. Inoltre va rilevato che in simili casi il diritto di essere sentito viene nel Canton Ticino comunque ad ogni modo validamente garantito con la facoltà concessa agli interessati di presentare ricorso al Gran Consiglio.

Nel caso specifico d'altro canto il Consiglio di Stato ha di fatto valutato complessivamente tutte le varie argomentazioni che potevano contrapporsi comprese pure quelle ora sollevate nel merito dalla ricorrente, fondandosi inoltre sulle risultanze di ben due esami preliminari che non avevano mai preso in considerazione, in quanto non prevista nei piani sottoposti, l'attribuzione del mappale n. 89 o di parte di esso alla zona edificabile. Conseguentemente tutte le contestazioni di natura formale sollevate dalla insorgente, devono essere respinte.

3. Sul merito del gravame si osserva preliminarmente che il suo petitum viene qui inteso come riferito alla reinclusione in zona edificabile della sola porzione della part. n. 89 inserita dal Consiglio comunale e poi stralciata dallo scrivente Consiglio, ad esclusione invece della restante parte attribuita alla zona agricola. Del resto qualora con il ricorso la insorgente postulasse l'inclusione anche di questa parte del mappale in zona edificabile, la domanda medesima sarebbe irricevibile, la stessa non essendo infatti stata proposta con ricorso di prima istanza (art. 22 cpv. 2 LE).
4. Questa premessa di carattere giuridico che conferma la regolarità della procedura adottata da codesto Consiglio nell'esame di legalità e di merito del PR di Chiasso, ci consente di statuire anche sul petitum della qui ricorrente che vorrebbe fosse confermata l'edificabilità sulla parte del fondo mappale n. 89 che il Consiglio comunale aveva inserito con altri fondi nel piano delle zone nel corso della seduta di adozione del PR.
A questo proposito è lecito e doveroso richiamare qui integralmente le argomentazioni e le conclusioni che lo scrivente Consiglio ha espresso nella risposta al ricorso di carattere generale del Comune di Chiasso che, implicitamente - essendo il fondo mappale n. 89 una delle particelle oggetto di quel gravame - condiziona anche il giudizio su questa impugnativa.
In particolare si fa riferimento ai punti 4 e 5 dei considerandi della risposta data al ricorso del Comune di Chiasso in cui codesto Consiglio si diffonde sulle ragioni che hanno portato al giudizio di prima istanza e su quelle ulteriori che congiuntamente concludono per la reiezione del ricorso, con la conferma dell'attribuzione di tutto il fondo qui in oggetto alla zona agricola.

Ricorso n. 2 - C.E fu Wilma Stoppa, Chiasso e ing. Fausto Bernasconi, patrocinati dall'avv. Roberto Macconi, Lugano - f.m.n. 27 RFD

I ricorrenti sono proprietari della particella n. 27 sita in località Muletta che ha una superficie di mq. 15'529 ed è posta a monte della strada che dal nucleo di Pedrinete si diparte in direzione di Seseglio.

Insorgono contro la risoluzione governativa n. 5201 del 10 agosto 1988, mediante la quale viene inserita in zona agricola la particella n. 27 (parziale) precedentemente posta dal PR in zona edificabile RE2.

Chiedono pertanto che la risoluzione del Consiglio di Stato sia annullata su questo punto e che la part. n. 27 sia di nuovo inserita in zona edificabile RE2, come già previsto negli atti di pianificazione comunale.

Il Municipio coerentemente alle richieste formulate nel suo ricorso (n. 30) preavvisa favorevolmente questa impugnativa concludendo che il petitum venga integralmente accolto nel merito.

I ricorrenti sostengono le loro tesi ricorsuali con motivazioni che, nella sostanza, si identificano con quelle addotte dal Comune nel suo ricorso di carattere generale (v. ricorso n. 30) trattato in precedenza. E' pertanto giustificato che a risoluzione di questo ricorso lo scrivente Consiglio richiami integralmente le argomentazioni e le conclusioni colà addotte che, implicitamente, su condizionano il giudizio.

Infatti, la particella n. 27 di proprietà dei ricorrenti è oggetto, assieme ad altri terreni di una richiesta analoga, formulata questa volta dal Comune, per tutte le zone edificabili di Pedrinete che con la risoluzione qui impugnata sono state attribuite d'ufficio alla zona agricola.

Si fa in particolare riferimento ai punti 4 e 5 dei considerandi contemplati nella risposta al ricorso n. 30 del Municipio di Chiasso, in cui lo scrivente Consiglio si diffonde sulle ragioni che hanno portato al giudizio di prima istanza e su quelle ulteriori che, congiuntamente, concludono per la reiezione di questo ricorso, con la conferma dell'attribuzione del fondo qui in oggetto alla zona agricola.

Ricorso n. 5 - Dott. Paul Bürgin-Kreis, Basilea, patrocinato dalla lic.jur. Giovanna Masoni, presso lo studio legale Masoni-Fontana - f.m.n. 393 RFD

Il ricorrente è proprietario del fondo mappale n. 393 in località Lompetti e insorge contro la risoluzione governativa del 10 marzo 1988, mediante la quale il suo terreno, posto in zona edificabile RE3 dal PR, viene inserito d'ufficio in zona agricola.

Ritiene la decisione del Consiglio di Stato una violazione della proprietà in quanto carente di interesse pubblico e di interesse pubblico preponderante, sproporzionata e superflua, costituente arbitrio e lesivo dell'autonomia del Comune. Chiede che il ricorso venga integralmente accolto e che il fondo mappale n. 393 sia rienscrito in zona edificabile RE3 come al PR approvato dal Consiglio comunale in data 15 dicembre 1986.

Il Municipio coerentemente alle richieste formulate nel suo ricorso (v. ricorso n. 30) preavvisa favorevolmente questo gravame nel senso che il petitum venga accolto integralmente nel merito.

Anche per questo ricorso la scrivente Consiglio constata, come già era il caso nei ricorsi n. 1 e 2, che le motivazioni addotte dal ricorrente a sostegno della sua richiesta si identificano, se non nella lettera certamente nella sostanza, con quelle prodotte dal Municipio nel suo ricorso di carattere generale trattato in precedenza.

E' pertanto giustificato che a risoluzione anche di questo gravame codesto Consiglio richiami integralmente le argomentazioni e le conclusioni colà espresse che, implicitamente, ne condizionano il giudizio.

Infatti, la particella n. 393 di proprietà del ricorrente è oggetto, assieme ad altri terreni, di una richiesta analoga, formulata però dal Comune, per tutte le zone edificabili di Pedrinate che con la risoluzione qui impugnata sono state attribuite d'ufficio alla zona agricola.

Si fa in particolare riferimento ai punti 4 e 5 dei considerandi contemplati nella risposta al ricorso n. 30 del Municipio di Chiasso, in cui lo scrivente Consiglio motiva diffusamente le ragioni che hanno determinato il giudizio di prima istanza e quelle ulteriori che, congiuntamente, concludono per la reiezione di questo ricorso, con la conferma dell'attribuzione di questo fondo alla zona agricola.

Ricorso n. 9 - Candido, Umberto e Claudio Balzaretti, Pedrinate
- f.m.n. 90 (Muletta), 586 (parziale), 59 e 71
(Canée) RFD

I ricorrenti sono proprietari dei fondi citati in epigrafe che pur non avendo ricorso in prima istanza si sono visti modificati la collocazione giuridica dei loro terreni prevista dal PR pubblicato dalla zona edificabile RE2 alla zona agricola. La legittimazione a ricorrere è quindi data.

Per l'istruzione di questo ricorso che, nelle richieste e nelle motivazioni si identifica con il ricorso n. 30 introdotto dal Comune, in quanto per ora la restituzione alla primitiva destinazione (edificabile) dei terreni posti in località Muletta e Canée è necessario attenersi alle conclusioni che lo scrivente Consiglio ha ritenuto di trarre sul ricorso del Municipio.

Viene pertanto qui richiamata integralmente la risposta data a quest'ultimo ricorso che implicitamente ai punti 4, 5 e 6 dei considerandi conclude per il mantenimento in zona agricola dei fondi oggetto di ricorso in località Muletta e Lompetti mentre non si oppone, a determinate condizioni, alla restituzione dell'edificabilità per i fondi ubicati in località Canée e Morbiasco per le considerazioni addotte al punto 6 del presente messaggio.

A proposito del ricorso qui in oggetto lo scrivente Consiglio si pronuncia come segue:

- relativamente al fondo mappale n. 90 in località Muletta viene respinta, coerentemente a quanto deciso sul ricorso del Municipio, la richiesta di un suo reinserimento in zona edificabile RE2 e confermata la sua attribuzione alla zona agricola;
- relativamente ai fondi mappali n. 586 parziale, n. 59 e 71 in località Canée, riservate le risultanze dello studio di verifica del settore agricolo imposto al Comune con la risoluzione di approvazione del PR, lo scrivente Consiglio non si opporrebbe all'accoglimento della richiesta di una loro riattribuzione alla zona edificabile come al PR pubblicato.

Ricorso n. 7 - C.E. Elvira, Onorio e Iris Camponovo, presso Onorio Camponovo, Pedrinato - f.m.n. 338 RFD

Ricorso n. 10 - C.E. Onorio e Iris Camponovo, presso Claudio Camponovo, Chiasso - f.m.n. 58 RFD

Le ricorrenti insorgono contro la risoluzione governativa n. 5201 del 10 agosto 1988, mediante la quale vengono inseriti in zona agricola le particelle n. 338 in località Morbiasco, rispettivamente n. 58 in località Canée, precedentemente posta dal PR pubblicato in zona edificabile RE2.

Chiedono il ripristino della destinazione originaria.

A proposito di questi due ricorsi, che si identificano nella sostanza delle richieste, non mette conto di entrare nel merito delle argomentazioni addotte, in quanto la loro istruzione deve uniformarsi, per ragioni di coerenza di giudizio, alla risposta che lo scrivente Consiglio ha dato al ricorso n. 30 del Municipio che, in un ambito più generale, coinvolge anche i terreni delle qui ricorrenti.

Richiamato pertanto integralmente il giudizio espresso sul ricorso del Municipio ed, in particolare, i punti 4 e 6 dei considerandi, si evince che per i fondi mappali n. 338 (località Morbiasco) e n. 58 (località Canée), riservate le risultanze dello studio di verifica del settore agricolo imposto al Comune con la risoluzione di approvazione del PR, codesto Consiglio non si opporrebbe all'accoglimento della richiesta di

una loro riattribuzione alla zona edificabile come al PR pubblicato.

Ricorsi di Chiasso-Città

Ricorso n. 14 - SA Prodotti metallurgici, Chiasso, patrocinata dall'avv. Lorenzo Gilardoni, Lugano
- f.m.n. 1522 RFD

La ricorrente richiama e conferma ancora in questa sede il proprio esposto 9 marzo 1987 al Consiglio di Stato per chiedere che la superficie del fondo mappale n. 1522 in località "Cà di Ladre" libera da bosco, sia riqualificata in zona RSe3 come alla zona confinante, mentre il PR la assegna al "territorio senza destinazione specifica".

In via subordinata si oppone che a seguito della verifica che il Comune deve condurre per la ridefinizione della zona agricola il suo fondo venga assegnato a questa destinazione, in quanto non possiede i requisiti dell'art. 16 LPT per una siffatta designazione.

Il Municipio in prima e seconda istanza si oppone all'edificabilità di questo fondo puntualizzando quanto segue:

- i fondi in zona residua rappresentano un territorio di riserva e di transizione che, per ora, è prematuro destinare altrimenti;
- la particella in questione è esclusa dal perimetro generale delle canalizzazioni, contrariamente a quanto pretende la ricorrente, e si situa in una fascia dove tutte le altre particelle che si trovano nelle medesime condizioni sono state assegnate alla zona senza destinazione specifica per porre fine alla dispersione delle costruzioni sul territorio comunale;
- il confronto con l'area detta "il Sasso", in zona RSe3, non regge, poiché colà sorgono vere e proprie case mono e bifamiliari e addirittura due palazzi che giustificano la formazione di una zona edificabile. Premesse queste che non possono essere invocate per il fondo della ricorrente.

In seconda istanza il Municipio si oppone invece alla assegnazione di quel fondo alla zona agricola. Di questo si dirà in seguito.

A sostanziare il preavviso municipale guo all'inedificabilità di quella zona lo scrivente Consiglio fa seguire alcune considerazioni di carattere generale che si attagliano alla fattispecie di questo ricorso.

La LPT fa obbligo ai Comuni di allestire i piani di utilizzazione i quali devono definire le zone edificabili necessari allo sviluppo edilizio entro il periodo di validità del PR di 15 anni.

Per questa ragione il PR va dimensionato tenendo conto del presunto sviluppo residenziale del Comune in un tempo determinato.

Per poter effettuare una razionale pianificazione, segnatamente in un territorio vasto come quello di Chiasso, ovviamente non tutto il territorio può essere destinato all'edificazione.

Questo concetto di razionalità del PR è anche espresso all'art. 15 della LE in cui si parla di organizzazione razionale del territorio e di sviluppo armonico del Comune, nonché della necessità di commisurare il piano ai bisogni e alla capacità finanziaria del Comune.

Tenendo conto di quanto sopra esposto, facendo astrazione della zona di natura forestale, ne consegue che non tutto il territorio comunale potenzialmente edificabile può essere previsto come zone per insediamenti edilizi.

Risulta pertanto una parte di territorio per la quale l'edificazione non è ammessa, riservate le eccezioni previste dall'art. 24 della LPT, come pure dagli art. 9-15 del DEPT.

Nel proporre le zone edificabili il Comune ha dovuto considerare gli argomenti suddetti, le esigenze di protezione del paesaggio a suo tempo segnalate dal DFU ed è stato costretto a procedere a delle scelte che hanno di conseguenza determinato il congelamento di settori di territorio magari parzialmente edificati.

Il fatto che un fondo confini con la zona edificabile non è motivo sufficiente perché il proprietario possa oggettivamente esigere la sua inclusione nella medesima.

Si osserva inoltre che con decisione 17 ottobre 1979 il Tribunale federale si esprimeva nel senso che il proprietario fondiario non può pretendere che un suo fondo, di fatto idoneo all'edificazione, sia assegnato alla zona edificabile (DFU 17.10.1979 causa FS AG, Comune di Mühleberg).

Altra richiesta di inclusione dei fondi in zona edificabile è stata respinta dal Tribunale federale con sentenza del 23 dicembre 1983 che evadeva un ricorso contro il PR di Mezzovico, nella quale, tra l'altro si afferma quanto segue:

"- che giova appena ricordare che la vigente LPT obbliga Cantoni e Comuni a delimitare tra l'altro le zone edificabili (art. 14 LPT) comprendente i terreni già edificati in larga misura e quelli prevedibilmente necessari all'edificazione e urbanizzati entro 15 anni (art. 15 LPT);

- che quand'anche i terreni dei ricorrenti fossero completamente urbanizzati, come qui si afferma, ciò non fonderebbe ancora un diritto ad ottenere l'azzoneamento in territorio edificabile (DTF 107 Ia 243, 103 Ia 256)".

Da ultimo val la pena citare la sentenza 24 ottobre 1984 TF che respingeva il ricorso G.P. avverso il PR di Sonvico con il quale si chiedeva l'inclusione in zona edificabile di una porzione di territorio nel quale sono presenti ben una decina di abitazioni.

La zona edificabile prevista dal PR di Chiasso per la quale codesto Consiglio ha già dato la sua adesione nel corso dell'esame complessivo del piano delle zone, fatte salve alcune

osservazioni colà espresse, soddisfa abbondantemente le necessità di sviluppo futuro del Comune per i prossimi 15 anni. Pertanto la zona edificabile così come espressa dal PR risponde ad un interesse pubblico irrinunciabile e giustifica l'attribuzione di una porzione del territorio alla zona agricola e alla zona senza destinazione specifica.

Su queste considerazioni, che ricalcano quelle espresse in Ia istanza, il ricorso qui in oggetto deve essere respinto per quel che attiene alla richiesta formulata in via principale relativa all'inclusione del fondo in zona edificabile RSe3. Sono a questo proposito richiamate e date per riprodotte anche le considerazioni generali introduttive del decreto impugnato.

Relativamente alla richiesta formulata in via subordinata che si oppone all'eventuale assegnazione del fondo mappale n. 1522 alla zona agricola non ci è dato di pronunciarsi in questa sede, in quanto il Municipio non ha ancora dato seguito alla verifica e al ristudio, nella forma di variante, dell'intera zona agricola predisposta dal decreto qui avversato. Infatti a detta della Sezione agricoltura (leggi rapporto 13 aprile 1988) la delimitazione della zona agricola nel PR di Chiasso è stata determinata da considerazioni empiriche e non è conseguente ad un rilievo cartografico sufficientemente preciso delle idoneità agricole dei terreni (nel Rapporto di pianificazione non vi è cenno alcuno di un'indagine agricola).

Questa affermazione è suffragata dalle seguenti costatazioni:

- alcune superfici agricole idonee e sufficientemente vaste, quindi con i requisiti prescritti dall'art. 16 LPT, sono state assegnate alla zona senza destinazione specifica (ZSDS) o alla zona a carattere ricreativo;
- le zone scelte per lo sviluppo residenziale di Pedrinate e Seseglio coincidono in parte con le migliori zone agricole.

Si tratta di una costatazione di certo non trascurabile che deve, proprio per le conseguenze che un simile modo di procedere ha determinato (vedi per esempio l'aggiunta di zone edificabili decretate dal Consiglio comunale in sede di adozione), essere opportunamente verificata attraverso un ristudio del settore agricolo che comprende:

- a) la carta delle idoneità agricole dei terreni (eseguita secondo i criteri in uso nel Cantone);
- b) un censimento delle attività agricole e dei centri aziendali;
- c) gli obiettivi del Comune per il settore agricolo e il loro rapporto con le scelte fatte.

Sarà quindi questo studio che permetterà di catalogare il fondo della ricorrente nella collocazione giuridica più confacente.

Per questa richiesta il ricorso viene evaso come ai considerandi.

Il ricorrente è proprietario dei fondi mappali n. 364, 1046, 1134, 1260, 2092 e 210 di Chiasso.

Ribadisce la richiesta già formulata in prima istanza e chiede che i fondi mappali n. 364, 1046, 1134, 1260 e 2092 non occupati da bosco vengano inclusi nella zona edificabile di PR RE3, anziché in zona senza destinazione specifica (ZSDS) e che per la zona di Via Pasteur, dove è situata la particella n. 210, vengano adottati parametri edificatori che tengono conto della situazione particellare in atto da sempre.

Si oppone inoltre, in via subordinata, alla verifica dell'intera zona agricola predisposta dallo scrivente Consiglio che potrebbe modificare l'attribuzione dei suoi fondi dalla zona senza destinazione specifica a quella agricola.

Il Municipio si oppone, come ha già fatto in prima istanza, all'inserimento dei suddetti fondi in zona edificabile RE3 e alla modifica dei parametri edificatori della zona residenziale semi-intensiva RSe3 in Via Pasteur.

Per ora invece il mantenimento dei fondi suddetti nella zona senza destinazione specifica dimenticando il preciso mandato del Consiglio di Stato di procedere al ristudio dell'intera zona agricola.

Questo ricorso, nella misura in cui il ricorrente richiama le ragioni formali e sostanziali fatti valere nel ricorso n. 14 ai fini di un inserimento del fondo mappale n. 1522 in zona edificabile, va respinto per le stesse motivazioni addotte in quella risposta, in quanto i mappali n. 354, 1046, 1134, 1260 e 2092 sono situati nello stesso comparto territoriale in cui è ubicato il fondo oggetto del ricorso citato.

Essi rimangono pertanto attribuiti fino a verifica avvenuta dell'intera zona agricola da parte del Municipio alla zona senza destinazione specifica. Sarà quindi la variante di PR relativa a questa componente del piano del paesaggio che specificherà la collocazione giuridica ad essi più confacente.

Respinta deve pure essere la richiesta formulata dal ricorrente che, relativamente alla sua particella n. 210, vorrebbe fossero modificati i parametri edificatori della zona RSe3 per far sì che essa possa venire convenientemente edificata. Questa modifica dei parametri non può entrare in linea di conto in quanto essi sono commisurati all'intero comparto in cui è situato il suo fondo. Se qualche terreno, come è il caso di quello del ricorrente, ha una configurazione che non consente di utilizzare pienamente i parametri di zona previsti, sarà necessario, per renderlo edificabile, trovare gli opportuni accordi con i confinanti, magari attraverso adeguate permuthe, per il fatto che il PR deve perseguire l'armonioso sviluppo del quartiere nel rispetto del disegno urbanistico da esso prefigurato.

Ricorso n. 16 - Bruno Bernasconi, Chiasso, patrocinato dall'
avv. Franco Janner, presso lo studio legale
Baggio-Padlina, Bellinzona-Chiasso

Il ricorrente insorge contro la risoluzione governativa n. 5201 del 10 agosto 1988, mediante la quale il ricorso contro il contenuto e la pubblica utilità del PR di Chiasso veniva respinto e ripropone integralmente il gravame e le motivazioni dell'impugnativa di prima istanza ulteriormente sviluppati.

Il ricorrente chiede l'annullamento del PR relativamente alle norme edilizie applicabili nel comparto 2, ritenuta l'arbitrarietà degli elevati parametri edificatori (numero dei piani delle costruzioni, indici di sfruttamento ed indici di occupazione) definiti nelle norme di attuazione.

La definizione di parametri edificatori così intensi non risponde a nessun interesse pubblico tutelabile.

Si impone pertanto una ridefinizione (riduzione) dei parametri edificatori (IO, Is e piani edificabili) almeno nei limiti di quelli previsti, ed arbitrariamente modificati, nel Rapporto di pianificazione del 1985.

Il Municipio nel suo preavviso al ricorso che qui, per economia di giudizio si da per integralmente riprodotto, confuta puntualmente tutte le argomentazioni prodotte dal ricorrente proponendo la sua reiezione.

Codesto Consiglio ne condivide le conclusioni nella misura in cui esse si riferiscono alle modalità tecniche che hanno condotto alla formulazione delle scelte di PR. Non entra invece, perché non le è data la possibilità di una verifica, nel merito di quelle affermazioni di carattere pseudo-politiche che avrebbero indotto il Consiglio comunale ad apportare modifiche improvvisate al PR elaborato dal comune e ribadisce, contrariamente a quanto affermato dal Municipio, la sua competenza a condurre oltre all'esame di legalità anche un esame di merito sul PR. Di questa facoltà già abbiamo detto nella risposta al ricorso del Comune.

Come già rilevato in prima istanza, si tratta di un'impugnativa di portata generale ispirata da un senso civico non comune anche se talvolta fazioso, che merita una giusta considerazione in quanto, sia pure in modo assai intuitivo, solleva qualche perplessità che lo scrivente Consiglio ha sottolineato nel corso dell'esame di merito licenziato nel decreto ora impugnato.

Occorre però subito ribadire che adesso come allora il ricorso in questione è improntato su di una lettura parziale e unilaterale degli atti che compongono il PR, in quanto ferma le sue considerazioni su rilievi soggettivi di un solo comparto dell'intero strumento pianificatorio, per generalizzare senza verificare nel suo assieme gli obiettivi che con esso si perseguono e le congruenze che in modo organico portano al loro raggiungimento.

In particolare, ribadendo in questa sede il suo gravame, non ha tenuto compiutamente conto delle considerazioni espresse nel decreto impugnato al capitolo E (considerazioni sul dimensionamento del PR), al capitolo F (osservazioni sulle singole componenti del PR - punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8) se non per ricavare solo qualche spunto che potesse, in qualche modo, suffragare le sue tesi.

Da una lettura più attenta avrebbe potuto convenire che il Consiglio di Stato, fatte salve alcune esplicite riserve, si è pronunciato per una accettazione di massima dell'intera proposta (relativamente a Chiasso-Città), ritenuto che il Municipio dovrà farsi carico di un'azione permanente di controllo delle diverse fasi attuative tesa a salvaguardare, in ogni momento, una gestione delle congruenze dei vari aspetti del piano finalizzata al raggiungimento degli obiettivi generali prefissati che, a nostro modo di vedere, non possono essere validamente avversati.

Infatti il ricorrente, senza approfondire tutti gli aspetti che devono essere considerati e limitandosi qua e là a sottolineare contraddittorietà usate ad arte per smontare l'organicità di un discorso complesso ma completo che l'autorità comunale si è preoccupata di estrinsecare attraverso una proposta pianificatoria assai meditata, propugna una sua tesi a una sua visione del futuro sviluppo di Chiasso che, ancorché meritevole di considerazione, non giustifica ancora, perché non sorretta da prove inconfutabili, di considerare arbitrario il PR di Chiasso soltanto per il fatto che il Consiglio comunale, in sede di adozione, vi ha apportato le modifiche qui denunciate. Basti pensare che per queste correzioni il Consiglio comunale si è avvalso, riteniamo in buona fede, della facoltà consigliata anche nel progetto di piano direttore cantonale relativa alla densificazione degli indici che, in un territorio come quello di Chiasso-Città, completamente edificato, è l'unico strumento pianificatorio applicabile per aumentare la densità abitativa attuale, soprattutto se accompagnato dall'obbligo di destinare, come è il caso del PR di Chiasso, una percentuale della SUL alla residenza primaria.

Si tratta, è vero, di uno strumento che va usato con criterio, ma è innegabile che esso consente un uso parsimonioso del territorio, una riduzione delle pressioni tendenti all'estensione dei perimetri delle zone edificabili a danno di altre forme d'uso del suolo, una riduzione dell'incidenza del costo del terreno su quella della costruzione e quindi anche degli affitti, nonché un miglior grado di utilizzazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti.

Non si può infatti negare che a Chiasso la definizione di parametri edificatori intensivi corrisponda ad un comprovato bisogno di sviluppo in relazione con serie ed attendibili previsioni circa l'evoluzione demografica ed economica che ci si attende.

Comunque sia, tutte le perplessità che il ricorrente ha sollevato nei confronti della soluzione adottata, saranno ulteriormente verificate al momento in cui Chiasso proporrà la completazione del suo PR con il piano particolareggiato del Centro cittadino (ZCC) che, costituendo un tassello portante, non potrà esimersi dal comprovare l'effettiva congruenza funzionale di tutte le interrelazioni che le diverse componenti di un PR suscitano.

Non a caso il Consiglio di Stato ha costituito il 1° marzo 1989 un "Gruppo di lavoro" con l'incarico di studiare i problemi di natura ambientale, con particolare riguardo a quelli causati dal traffico a Chiasso e nei Comuni limitrofi, e di presentare progetti di soluzione.

Da questo si può facilmente intuire che la pianificazione urbanistica di Chiasso è estremamente complessa e potrà e dovrà essere costantemente seguita e riveduta alla luce di elementi conoscitivi che ancora devono essere individuati, in quanto le soluzioni non sono di facile momento.

Su queste considerazioni che denotano la complessità dello strumento pianificatorio di Chiasso non è più dato di procedere intuitivamente come vorrebbe il ricorrente, ma è ragionevole, politicamente ed economicamente parlando, ratificare un PR che, pur con qualche imperfezione, è ancora suscettibile di correttivi al momento in cui sarà proposta la sua completazione con l'inserimento del piano particolareggiato del Centro cittadino e saranno note le risultanze degli studi del gruppo di lavoro suaccennato.

A maggior ragione se questo strumento persegue, come non è dato di dubitare, un interesse pubblico prevalente, che, oltre che a promuovere, come si è visto la residenza primaria (problema dell'alloggio), mira anche a ridisegnare l'intero tessuto urbano in funzione di criteri di riequilibrio tenendo conto delle situazioni di fatto presenti e dai condizionamenti ambientali.

Pertanto per tutte le argomentazioni formulate nel decreto del Consiglio di Stato impugnato richiamate più avanti, e quelle qui espresse in sede di istruzione del presente gravame, riteniamo che il ricorso del signor Bernasconi debba essere nuovamente respinto.

Ricorso n. 17 - C.E. fu Giuseppe e Elidia Ghielmetti n. Dotti, Chiasso, patrocinata dall'avv. Fulvio Pezzati, presso studio legale Pagani, Chiasso, proprietaria del fondo mappale n. 2077 RFD Chiasso

La ricorrente insorge contro la risoluzione governativa n. 5201 del Consiglio di Stato del 10 agosto 1988, mediante la quale viene confermato l'inserimento di una parte della particella n. 2077 di sua proprietà in zona per attrezzature e edifici pubblici del PR di Chiasso.

Chiede che venga negata la pubblica utilità dell'area d'interesse culturale del quartiere Soldini, ubicata su di una parte del fondo mappale n. 2077, nonché l'inserimento dell'intero mappale in zona RSe3.

Le motivazioni, seppur brevemente integrate, ricalcano quelle già formulate nel ricorso di I^a istanza.

Come risposta a questo ricorso il Consiglio di Stato ritiene di dover far suo il circostanziato preavviso introdotto su di esso dal Municipio che, oltre a condividere integralmente la decisione emessa in prima istanza dallo scrivente Consiglio che qui si dà per integralmente riprodotta, esprime chiaramente il punto di vista dell'autorità comunale sulla fattispecie impugnata con le seguenti argomentazioni:

"Riguardo all'effetto sospensivo, considerato come dal piano finanziario e fase d'attuazione risulti trattarsi di un'opera di terza fase prevista fra il 1993 ed il 1977, concederlo è pleonastico: il Comune non ha certo intenzione di eseguire la propria decisione finché il gravame non sarà evaso dal Gran Consiglio.

Ad 8

Si premette che la citazione di una sentenza del Tribunale federale implicante una declamazione di carattere generale, completamente avulsa dalla fattispecie a cui è riferita, non è di nessuna utilità.

La ricorrente aveva chiesto con il ricorso in Ia istanza davanti al Consiglio di Stato di essere sentita personalmente e un sopralluogo.

Il Consiglio di Stato a pagina 74 della sua risoluzione afferma: ... "valutate attraverso ripetute ed accurate indagini esperite in loco nel corso dell'esame di PR ...".

Se ne desume che il sopralluogo è stato effettuato.

La sentenza del Tribunale federale n. 101 Ia 166 dichiara:

"Umfang des Anspruchs auf rechtliches Gehör wird zunächst durch die Kantonalen Verfahrensvorschriften umschriebene, deren Auslegung und Anwendung das Bundesgericht unter dem Gesichtswinkel der Willkür prüft. Wo sich dieser Kantonale Rechtsschutz als ungenügend erweist, greifen die unmittelbar aus Art. 4 BV folgenden Verfahrensregeln zur Sicherung des rechtlichen Gehörs Platz, die dem Bürger in allen Streitsachen ein bestimmtes Mindestmass an Verteidigungsrechten gewährleisten".

L'articolo 18 LPamm recita che l'autorità amministrativa non è vincolata alle domande di prova delle parti.

La sostanza del diritto di essere sentiti consiste nella possibilità di poter esprimere le proprie rimozioni prima che venga emessa la decisione da parte dell'autorità amministrativa.

Ora, il PR è stato adottato il 15 dicembre 1986 ed è stato pubblicato presso la Cancelleria comunale dal 26 gennaio al 24 febbraio 1987.

Contro di esso la ricorrente ha interposto un ricorso di 14 pagine al Consiglio di Stato, il quale ha effettuato un sopralluogo come richiesto e infine ha emanato una decisione in cui respinge il gravame.

Pertanto non v'è stata violazione del diritto di essere sentiti, per la circostanza che oltre al ricorso ed al sopralluogo, la ricorrente non è stata ulteriormente chiamata.

Ad 9

Adelio Scolari a pagina 159 e 160 del suo commentario alla LE specifica quanto segue:

"Il PR è adottato dall'Assemblea o dal Consiglio comunale.

Per l'adozione non è richiesta la maggioranza qualificata dei presenti all'assemblea rispettivamente la maggioranza assoluta dei componenti il Consiglio comunale; è sufficiente la maggioranza dei votanti, ritenuto che in seno al Consiglio comunale la risoluzione raccolga il voto affermativo di almeno un terzo dell'intero corpo.

L'approvazione avviene su ogni singolo oggetto (piano delle zone, opere pubbliche, relazioni tecnico-economica ecc.) e su ogni singolo articolo delle norme di attuazione (norme edilizie)".

Votare su un singolo oggetto, significa pertanto votare per esempio un piano delle zone, e questo è diverso dal votare un singolo articolo delle norme di attuazione. Non si vede quindi, alla luce di questo chiarissimo testo, quale sia stata l'irregolarità commessa dal Consiglio comunale in sede di approvazione, il quale, come si conviene, ha messo in votazione il piano delle opere pubbliche quale singolo oggetto solo dopo ampia ed approfondita discussione riportata a verbale; inoltre esso, oltre ad essere stato oggetto di un'approvazione particolare, lo è stato pure di quella complessiva finale.

Ne consegue che non si impone affatto un cambiamento di prassi nella procedura di adozione del PR, né tantomeno un annullamento della decisione del Consiglio comunale di Chiasso, come erroneamente affermato dalla ricorrente.

Ad 10

Viene trattato qui di seguito congiuntamente alle osservazioni al punto 12.

Ad 11

Si ribadisce che l'articolo 4 LPT non è stato violato né micro- né macroscopicamente poiché la popolazione è stata informata a più riprese, soprattutto prima e durante il periodo di pubblicazione del PR con conferenze stampe, serate informative e con una serie di lunghissimi articoli apparsi settimanalmente sui quotidiani (si richiama a questo proposito la documentazione inviata al Consiglio di Stato).

Secondo il dettato dell'articolo 4 LPT la popolazione viene informata sugli scopi e sullo sviluppo delle pianificazioni previste, ma non si parla certo di dover consultare

personalmente ogni proprietario i cui fondi vengono gravati da un vincolo AEP né di dover contattare ogni proprietario il cui immobile figura in zona R16 o RSe3, bensì l'informazione deve tendere a chiarire gli intendimenti e le motivazioni che stanno alla base delle scelte per cui la zona edificabile si estende da A a B mentre quella agricola corre da B a C.

Pretendere che al singolo destinatario di una norma generale ed astratta, valida per innumerevoli casi, venga chiesto il proprio parere, va ben al di là di quel che è una procedura di consultazione, né sarebbe giustificabile contattare personalmente i proprietari di fondi gravati da un vincolo AEP e non quelli per esempio i cui fondi sono stati posti in zona senza destinazione specifica.

Ad 10 e Ad 12

Intanto il PR di Chiasso è comprensibilissimo e l'intervento che si intende compiere va visto nell'ambito generale cittadino e non isolato o fine a sé stesso, poiché il PR non è un mezzo per poter compiere opera di vessazione sul singolo cittadino a discrezione del Comune, bensì è una normativa con la quale si intende organizzare e definire l'assetto della cittadina, sulla base di una visione d'assieme.

Chiasso manca totalmente di un centro culturale propriamente detto, nel senso con cui comunemente questo termine viene usato e capito (è cioè chiaro che con esso non si intendono né piscine, né piste di pattinaggio, né scuole o simili) e la porzione della particella gravata dal vincolo AEP su cui sorge un unico edificio, servito da una buona rete stradale e posto in una cornice dignitosa, forma una proprietà che si presta splendidamente a contenuti di tipo culturale e ricreativo, infrastrutture di cui il Comune è indigente soprattutto nel popoloso quartiere di Via Soldini.

Questa specifica situazione contemplata dal piano finanziario come un'opera di III fase fra il 1993 ed il 1997 è ben differente da quella descritta nello stralcio citato dalla sentenza 102 Ia 369.

Contrariamente al colà designato Comune di Liestal, quello di Chiasso non si è limitato ad inserire il fondo mappale 2077 RFD in zona edifici ed attrezzature pubbliche senza ulteriori designazioni di sorta, ma come sopra spiegato ha così agito, affinché la cittadina possa disporre di un centro culturale, esigenza alla quale attualmente non si è in grado di rispondere, il che ne dimostra la pubblica utilità, oltre che alla necessità di un adeguato polmone verde quale area di svago e di riposo.

Il PR non può e non deve definire fin nei minimi dettagli le opere che si intendono realizzare durante il suo periodo di attuazione.

Esso deve piuttosto riservare a favore dell'Ente pubblico le aree destinate alla messa in opera di infrastrutture e servizi pubblici, secondo un programma di priorità e disponibilità finanziaria, rispecchiante le necessità future della collettività. La presunzione di utilità pubblica non implica la

conoscenza dei piani esecutivi dell'opera, che per altro potranno poi essere contestati al momento della loro pubblicazione; ammettere il contrario significherebbe togliere al Comune la possibilità di riservarsi le aree per la realizzazione di qualsiasi opera pubblica.

Oltretutto per la realizzazione di ogni opera prevista dal PR il Comune dovrà sempre e ancora singolarmente deliberare.

Ad 13

Riguardo all'articolo 3 cpv. 4 LPT, la ricorrente cade in palese contraddizione; dopo aver lungamente negato l'esistenza della pubblica utilità dell'intervento, improvvisamente ne riconosce indirettamente la reale importanza proponendo la realizzazione dell'area culturale su altri appezzamenti. Ciò dimostra l'interesse generale che tali infrastrutture rivestono.

Inoltre non è dato a conoscere dove, a Chiasso, si possa trovare un'area meglio indicata per tale scopo, facilmente raggiungibile e nel contempo discosta e lontana dai punti "caldi" della cittadina.

Del resto l'ubicazione non potrebbe essere meglio appropriata e meglio compatibile con gli scopi che si prefigge il PR.

Infatti l'area oggetto del contenzioso è l'unica reperibile nel quartiere di Via Soldini che possa ospitare un centro culturale attrezzato anche per lo svago che serva a tutti i cittadini e in modo più immediato agli abitanti del quartiere.

Per una cittadina nel pieno del suo sviluppo si tratta di una infrastruttura necessaria.

Ad 14

Che nel ricorso di prima istanza non si è dato risposta alle altre censure sollevate dal ricorrente non corrisponde al vero.

Infatti, per quanto concerne la presunta violazione dell'articolo 22 ter della Costituzione federale, si dice che la LFPT dispone che il Comune deve poter disporre di una certa libertà nell'assolvere i propri compiti pianificatori: dopo aver infatti stabilito che Confederazione, Cantoni e Comuni, elaborano un piano necessario ai loro compiti di incidenza territoriale, la legge precisa che le autorità incaricate dei compiti pianificatori devono lasciare alle autorità loro subordinate il margine di apprezzamento necessario per poterli adempiere (art. 2 LFPT).

Ciò vale, ai sensi dell'articolo 1 della LE cantonale, quando il Comune adotta il PR, sia per l'elaborazione dei piani, come pure per l'emanazione di norme legislative e non si limita alla pianificazione atta a regolare solo lo sviluppo edilizio, ma concerne anche l'utilizzazione vera e propria del suolo (art. 15 LE).

Il vincolo contro cui insorge la ricorrente deve essere sorretto da una base legale chiara e inequivocabile, la quale non va ricercata nel diritto cantonale che si limita a ripartire le competenze pianificatorie fra Cantone e Comune, bensì

proprio nelle norme che la ricorrente pone in contestazione, ossia le norme di applicazione del PR, di rango legislativo, vale a dire di portata generale ed astratta, (Adelio Scolari, opera citata, pagina 33 e seg.). Conseguentemente essendo dati sia la base legale, sia l'interesse pubblico, sia la futura indennità, la proprietà come istituto è garantita.

Ad 15

Vista l'identità dei motivi si rimanda a quanto esposto al punto Ad 14.

Del resto la ricorrente vede da sola che l'attività economica, non è minimamente sfiorata dal vincolo AEP, che grava unicamente la dimora di rappresentanza. Fra l'altro la ricorrente si contraddice più volte: dapprima è contraria al vincolo sulla parte del fondo che ne rimane colpito, poi si dichiara propensa all'alienazione della particella in blocco, infine, contrariamente a quanto ci si aspetti, ossia al fatto che la ricorrente intenda, alla luce delle sue considerazioni continuare la sua attività servendosi anche della ex-Villa Guigoz per scopi di rappresentanza, oltre che abitativi, ecco che la ricorrente pensa di venderla.

Ad 16

Si precisa che il privato è minimamente toccato nell'esercizio delle "sue due aziende vitali", in quanto come spiegato queste non sono oggetto di alcun vincolo.

Ad 17

Di tutto quel che qui viene per l'ennesima volta censurato, già si è detto.

Pertanto, tenuto conto del preavviso negativo del Municipio che, come citato in ingresso, codesto Consiglio condivide nella sua espressione integrale, e richiamate le argomentazioni formulate nel corso dell'esame di merito e di legalità del PR nella procedura di prima istanza che qui vengono ribadite, si propone la reiezione del ricorso e l'area di interesse culturale e di svago del quartiere Soldini, ubicata su di una parte del sedime della ricorrente (mappale n. 2077 RFD), confermata in zona AEP del PR.

Ricorso n. 18 - Confederazione Svizzera - Amministrazione federale delle finanze, Servizio immobili, Berna, patrocinata dall'avv. C. Bonetti presso lo studio legale omonimo, Bellinzona
- f.m.n. 2050 RFD

La ricorrente Confederazione Svizzera, questa volta patrocinata dall'avv. C. Bonetti, è proprietaria del fondo mappale n. 2050 RFD di Chiasso avente una superficie di mq. 3'833 situato all'angolo di Via G. Tell con Via G. Guisan. Essa insorge contro la risoluzione governativa n. 5201 del 10 agosto 1988 che ha ratificato l'inserimento della sua proprietà in una zona AEP del PR riservata per le scuole elementari del quartiere Soldini.

In via principale chiede l'inserimento del fondo mappale n. 2050 in zona edificabile RSi5 e, in via subordinata che il fondo per restando in zona AEP venga comunque destinato a costruzioni nell'interesse della Confederazione Svizzera, compresa la costruzione di alloggi ad uso del personale federale.

La ricorrente ribadisce pertanto le stesse richieste, motivandole polemicamente, già formulate in prima istanza.

Nel merito del ricorso, sul quale il Municipio si pronuncia per una nuova reiezione non risparmiando di commentarne i motivi, il Consiglio di Stato si conferma nel giudizio di prima istanza, non senza sottolineare questo o quel punto del gravame che ancora merita di essere commentato.
Esaminiamoli singolarmente:

Ad 3

Riguardo l'art. 137 della legge federale sulle dogane, evidentemente nell'affermare che la legge non indica il luogo dove gli alloggi per il personale debbano sorgere, non si intendeva certo asserire che avrebbe dovuto segnalarlo, bensì semplicemente che è indifferente se un tale edificio viene costruito in Via Guisan o in Via Milano, compatibilmente con le esigenze degli impiegati doganali.

Infatti, indipendentemente dalla destinazione attuale o futura del fondo, esso è gravato da un vincolo AEP per la costruzione di una scuola elementare di quartiere, necessità d'interesse pubblico avente comunque, per i motivi di cui si dirà qui di seguito, chiara prevalenza sull'interesse prettamente privato, anche se legittimo, della ricorrente.

L'infrastruttura scolastica del quartiere Soldini rappresenta infatti un bisogno reale, visto nell'ottica del prossimo sviluppo sulla cui base è stato allestito il PR, che non può essere riferito, come fa la ricorrente, alla situazione attuale della popolazione residente, ma bensì a quella che sarà con la piena attuazione del piano.

La sua ubicazione non potrebbe risultare più idonea, in quanto si inserisce armoniosamente nel carattere che il quartiere va via, via assumendo, in modo sempre più marcato, quale entità

autonoma e indipendente, delimitato com'è da una parte dagli impianti ferroviari e dall'altra dal Faloppia e dalla fascia boschiva del Penz.

Ad 4

Si contesta recisamente che la necessità di provvedere all'alloggio del personale del corpo di guardia di confine sia un compito costituzionale.

L'importanza del punto doganale per l'economia chiassese non dipende dal fatto che i funzionari alloggino sul fondo detto Lazzaretto: fra l'ubicazione dell'alloggio dei funzionari e la funzione da loro svolta non esiste infatti alcun nesso diretto. La pretesa di ottenere dal Comune un terreno equipollente per dimensioni, ubicazione e suscettibilità edilizia in una procedura espropriativa è improponibile: l'indennità compensa già a sufficienza l'espropriazione.

Il problema dell'alloggio a Chiasso esiste innegabilmente: in casu, pur comprendendo le preoccupazioni della ricorrente, si ritiene che l'interesse della comunità di avere in quel quartiere una infrastruttura scolastica sia decisamente prevalente. Conseguentemente non è pensabile accogliere la richiesta formulata dalla ricorrente in via subordinata, in quanto significherebbe destinare una zona di attrezzature ed edifici pubblici nell'interesse della Confederazione Svizzera, mentre il Comune si trova nella necessità di prevedere il proprio sviluppo e conseguentemente di riservarsi le aree indispensabili per tutte le esigenze comunitarie.

Fatte queste puntualizzazioni che integrano le motivazioni che hanno determinato il giudizio contestato e che si danno per integralmente ribadite e riprodotte, si propone la reelezione del ricorso qui in oggetto con la conferma dell'attribuzione del fondo mappale n. 2050 alla zona AEP del PR per la costruzione delle scuole elementari del quartiere Soldini.

Ricorso n. 19 - Jacqueline Martinelli, Michela Martinelli e Paola Meier, Chiasso, patrocinati dall'avv. Marcellini, presso lo studio legale omonimo, Lugano - f.m.n. 739 RFD

Le ricorrenti impugnano la risoluzione governativa n. 5201 del 10 agosto 1988 che ha confermato l'attribuzione del fondo mappale n. 739 di loro proprietà ad una zona AEP del PR e chiedono, ribadendo le stesse argomentazioni espresse nel ricorso di prima istanza, che lo stesso venga assegnato alla zona edificabile RI6.

Le ragioni della loro opposizione possono venire riassunte come segue:

- non è chiaro, in quanto non precisato lo scopo che ha indotto il Comune a gravare il loro terreno di un vincolo AEP;
- la prova della mancanza di precisi indirizzi è suffragata dal fatto che il piano finanziario prevede unicamente i costi per l'acquisizione del fondo e non quelli delle opere scolastiche che s'intendono realizzare;
- ritengono che il Comune di Chiasso non ha alcuna intenzione di utilizzare il terreno in questione per scopi di pubblico interesse e quindi degni di protezione;
- contestano la pubblica utilità del provvedimento in quanto l'attuale centro scolastico non necessita né di ampliamenti in aule scolastiche, né di ulteriori piazzali per qualsiasi scopo. La consolidata denatalità non lo giustifica affatto;
- in un ipotetico bilancio di interessi contrapposti dovrebbero avere, per i motivi sopra addotti, la prevalenza quelli attinenti alla conservazione dell'esistente garage Martinelli;
- la distruzione del garage Martinelli, della sua attività e della sua tradizione, con la conseguente soppressione di posti di lavoro, non rispetta nel caso specifico il principio di proporzionalità, potendosi in ogni caso sostenere che non esista un rapporto ragionevole tra una simile lesione di diritti dei privati ed il modesto risultato che l'ente pubblico si prefigge di perseguire. Pochi metri quadrati in più su una superficie che già ne conta ventimila.

Prima di entrare nel merito di questo ricorso si riproduce qui integralmente il preavviso del Municipio su questo gravame che risponde puntualmente, rafforzando le considerazioni già espresse in prima istanza, ad alcune contestazioni delle ricorrenti:

"Preliminarmente va osservato che il PR non può e non deve definire fin nei minimi dettagli le opere che si intendono realizzare durante il suo periodo di attuazione. Esso deve piuttosto riservare a favore dell'Ente pubblico le aree destinate alla messa in opera di infrastrutture e servizi pubblici secondo un programma di priorità e disponibilità finanziaria, rispecchiante le necessità future della collettività. La presunzione di utilità pubblica non implica la conoscenza dei dettagli esecutivi dell'opera, che per altro potranno poi essere oggetto di contestazioni al momento della loro pubblicazione; ammettere il contrario significherebbe togliere al Comune la possibilità di riservarsi le aree per la realizzazione di qualsiasi opera pubblica.

Del resto non ci si è limitati ad inserire genericamente il fondo nella zona degli edifici e delle attrezzature pubbliche senza ulteriore designazione, bensì il fondo è stato inserito allo scopo di ampliare l'area del centro scolastico di Via

Alighieri - Via Simen, funzione del resto logica, vista l'ubicazione del mappale n. 739 contiguo al centro scolastico. Le scuole infatti necessitano di un'area verde sufficiente, affinché i bambini possono usufruire dell'indispensabile spazio per giocare e svagarsi, ritenuto che parte dell'attuale superficie verde sarà occupata da una palestra, la cui costruzione è impedita unicamente da un'ostinata politica di ostruzionismo condotta da un privato.

Ne consegue che la censura sollevata dai ricorrenti, secondo cui l'autorità comunale non avrebbe interesse all'utilizzazione del mappale e mancherebbe di intendimenti reali, è del tutto infondata.

Le ricorrenti non tengono poi conto dello sviluppo che Chiasso registrerà con l'attuazione del PR in tutti i suoi aspetti e della conseguente attenzione rivolta alla ricerca di un sostanziale aumento delle funzioni abitative della cittadina, proprio per tamponare quella fuga di abitanti che in mancanza di appartamenti a più locali e di abitazioni a carattere residenziale, espatriano.

Per quanto attiene al fondo 1712 RFD niente affatto confinante, esso è stato attribuito alla zona RI6, poiché si situa all'interno della linea teorica di demarcazione che separa la zona edificabile RI6 da quella RI7, né si è vista la necessità di esproprio per le esigenze del centro scolastico. La sua collocazione persegue inoltre un'organicità di assetto urbano, poiché il sedime citato è circondato da edifici pubblici volumetricamente importanti.

Non esiste disparità di trattamento quando due situazioni diverse vengono trattate differentemente: i fondi che si situano al di là della strada non fanno più parte dell'agglomerato scolastico e sono inclusi in zona RI6, in base alle coordinate orizzontali e verticali che delineano detta zona edificabile.

Sulla scorta dei considerandi testé esposti si chiede la reiezione integrale del gravame e la riconferma della decisione del Consiglio di Stato".

Preso atto di questa rinnovata e decisa presa di posizione del Municipio, nonché del fatto che le ricorrenti nel loro gravame non introducono elementi nuovi di giudizio, lo scrivente Consiglio non può che riconfermare il suo precedente giudizio. Ne è la prova l'esame di merito e di legalità del PR di Chiasso condotto nella procedura di approvazione che, fatte salve alcune osservazioni che non concernono però la fattispecie di questo ricorso, si è concluso con l'approvazione di tutte le componenti in quanto ritenuto commisurato e ponderato ai fini del conseguimento degli obiettivi da esso perseguiti. Tra questi merita particolare attenzione la ricerca di un sostanziale aumento delle funzioni abitative del Borgo che le ricorrenti non hanno affatto recepito, in quanto fondano le loro tesi ricorsuali su dati quantitativi che non tengono conto dello sviluppo che Chiasso registrerà con l'attuazione del PR in tutti i suoi aspetti.

Lacuna questa che, da sola, inficia l'opposizione alla pubblica utilità delle opere pubbliche di carattere scolastico che il Municipio intende approntare o, comunque migliorare dal profilo funzionale nell'ampia area a questo fine riservata.

L'incremento in abitanti che ci si attende con l'attuazione del PR, è bene qui ricordarlo, non considera infatti ancora compiutamente quello che deriverà dalla prossima adozione del piano particolareggiato del Centro cittadino, e pertanto giustifica senz'altro una riserva di aree dell'ampiezza di quella prevista. Essa raggruppa infatti in un solo comparto tutte le categorie di scuole che l'ordinamento scolastico prevede: scuola materna, scuola elementare, scuola media - unica e scuola commerciale con tutte le infrastrutture ad esse connesse. Si tratta in effetti di un centro scolastico composto che non è dato di definire in tutti i dettagli, se appena si considerano i continui aggiornamenti e perfezionamenti cui l'edilizia scolastica deve sottostare per rispondere ad una sempre più esigente richiesta di funzionalità.

D'altra parte la pubblica utilità di tutti gli edifici ed attrezzature pubbliche proposte dal PR sono state partitamente e complessivamente esaminate al capitolo F punto 4 del decreto impugnato.

Il giudizio generale che né è scaturito è complessivamente positivo, perché ritenuto completo nelle sue indicazioni programmatiche che soddisfano tutte le esigenze in opere di carattere comunitario e commisurato per quel che attiene alla riserva di aree a questo fine predisposte.

Da tutto quanto qui precede, tenuto conto anche del preavviso municipale che puntualizza lo scopo e le modalità con cui devono essere presentate le opere pubbliche previste nel PR contestando giustamente che esse non presumono a priori di essere definite in tutti i dettagli esecutivi perché altrimenti si vanificherebbe la possibilità per il Municipio di riservarsi le aree per la realizzazione di qualsiasi opera pubblica, viene implicitamente a cadere l'opposizione alla pubblica utilità connessa alla realizzazione di questo centro scolastico, anche perché in un ipotetico bilancio degli interessi in gioco, quelli relativi alla realizzazione di edifici e attrezzature destinati all'istruzione pubblica generalizzata devono prevalere su quelli che emanano, come le ricorrenti pretendono, dal mantenimento dell'attività del garage Martinelli che, oltretutto, in quella situazione potrebbe al limite essere considerata molesta.

Anche la denunciata disparità di trattamento non sussiste in quanto tutti i terreni sono stati inclusi nella zona AEP qui in oggetto.

Su queste considerazioni, e non avendo le ricorrenti addotto nuovi elementi di contestazione sufficienti per riformare la decisione emessa in prima istanza, si propone nuovamente la rieiezione di questa impugnativa.

Ricorso n. 20 - Bruna Valsangiacomo-Chiesa, Adriano Chiesa,
Chiasso, patrocinati dall'avv. Fabio Bernasconi
Chiasso - f.m.n. 1162 RFD

I ricorrenti insorgono contro la risoluzione governativa n. 5201 del 10 agosto 1988 con la quale si riconfermava l'inserimento del fondo mappale n. 1162 di loro proprietà in una zona AEP riservata dal PR per fini scolastici.

Chiedono come già avevano fatto con il ricorso del 6 marzo 1988 l'inserimento del loro fondo mappale n. 1162 in zona RI6, in quanto ritengono ingiustificata e non commisurata ai reali bisogni la riserva di aree per gli scopi sopracitati prevista dal PR.

Essi osservano (in sintesi) che fanno difetto alcuni requisiti, quali la prevedibilità, con una certa sicurezza, dell'attuarsi del bisogno, oppure la non commisurazione di questo bisogno ad un ragionevole sviluppo dell'aggregato urbano.

Pretendono che codesto Consiglio si sia limitato unicamente a prendere atto dei dati forniti dal Comune senza sottoporli ad un approfondito esame, dati che si situano, a parere dei ricorrenti, più nella sfera dell'immaginario che non in quella del concretamente realizzabile.

A queste, che altro non sono che pure illazioni, fanno riscontro due esami preliminari condotti dal Dipartimento dell'ambiente nel 1981 e nel 1983, nonché l'esame di merito e di legalità che codesto Consiglio ha formalizzato, motivandolo, nella risoluzione qui impugnata. Sorge il dubbio che oltre a non aver letto compiutamente la citata risoluzione, i ricorrenti non conoscano nemmeno, sia pure soltanto nei suoi aspetti principali, il PR contro il quale hanno introdotto ben due ricorsi accampando motivazioni fondate su impressioni soggettive che, ancorché legittime come tutte le opinioni, della dovuta considerazione sono suffragate soltanto da una buona fede in se stessi.

Il Consiglio di Stato preposto alla ratifica dei PR, che altro non sono che previsioni programmatiche di sviluppo di questo o quel Comune, non può abbandonarsi ai criteri tecnici che reggono la materia nel rispetto, anche e soprattutto, di una certa autonomia che, per legge, compete al Comune per quel che attiene alle sue scelte pianificatorie. La pianificazione del territorio è una disciplina complessa e interdisciplinare che, proprio perché formula previsioni, come nel caso dei PR sull'arco di 10-15 anni, non può essere contenuta entro limiti fissati una volta tanto, ma deve e può subire evoluzioni o involuzioni a dipendenza del realizzarsi o meno degli obiettivi che si è prefissata.

Nel caso di Chiasso lo scrivente Consiglio riconoscendo come commisurati e realistici gli obiettivi di sviluppo del suo tessuto urbano che il Comune si è dato con il PR, ha anche aggiunto, proprio perché un controllo delle previsioni pianificatorie non può mai essere esatto e definitivo, che il Municipio deve farsi carico di un'azione permanente di controllo tesa a salvaguardare, in ogni momento, una gestione

delle congruenze dei vari aspetti del piano finalizzata al raggiungimento degli obiettivi generali prefissati.

Fatta questa premessa e entrando nel merito delle richieste formulate dai ricorrenti che, sostanzialmente sono identiche a quelle oggetto del ricorso n. 19, si danno qui, per economia di giudizio, come riprodotte e ribadite le argomentazioni che il Municipio nel suo preavviso e il Consiglio di Stato nella sua risposta hanno in quella sede formulato.

Esse, in quanto si attagliano perfettamente anche alla fattispecie del ricorso qui in oggetto, perché riferite a un vincolo AEP per l'edilizia scolastica di un terreno situato nella medesima zona del fondo del ricorrente n. 19, devono e possono essere riprese integralmente a mo' di risposta.

Pertanto, per gli stessi motivi colà adottati, si propone la reiezione anche di questa impugnativa e la conferma che il fondo mappale n. 1162 resta attribuito come previsto dal PR alla zona AEP destinata a fini di edilizia scolastica.

Ricorso n. 21 - Birrer Architekturbüro AG, Basilea, patrocinata dalla lic.jur. Luisa De Palatis, presso lo studio legale Grassi-Albisetti, Chiasso
- f.m.n. 1472 RFD

Occorre subito premettere che la ricorrente è subentrata al ricorso di prima istanza della Comunione ereditaria fu Claudio Trabattoni, in quanto nelle more ricorsuali, ossia dopo l'innoltro dell'impugnativa dinanzi al Consiglio di Stato e antecedentemente alla emanazione della risoluzione governativa qui dedotta in critica, la part. n. 1472 RFD è stata da essa acquistata.

Donde la legittimità processuale della società ricorrente.

Essa chiede, come nel ricorso della Comunione ereditaria fu Claudio Trabattoni al Consiglio di Stato quanto segue:

- a) il piano regolatore di Chiasso è modificato nel senso che la part. 1472 RFD, inclusa nella zona residenziale intensiva a sette piani (RI7) è liberata dal vincolo di destinazione all'abitazione nella misura del 60% della superficie utile lorda (SUL);
- b) il cpv. e) dell'art. 36 NAPR è abolito.

Motiva nuovamente le sue richieste insistendo sulla particolare ubicazione del suo fondo posto a ridosso del piazzale doganale Chiasso-Brogeda e interessato dal traffico di transito (Via Comacini, Viale Galli e Via Silva, bretella N2-sud) che ha portato in quella zona manifeste incidenze negative sull'ambiente (aumento dell'inquinamento fonico ed atmosferico).

Dal preavviso del Municipio, che conclude per la reiezione di questo gravame, riproduciamo il seguente passo significativo

"La ricorrente non insorge contro l'assegnazione del fondo mappale n. 1472 nella zona RI7, né contesta il contenuto del PR in genere, né la pubblica utilità del medesimo, di guisa che già per questo motivo questo ricorso risulta privo d'oggetto, in quanto si limita a chiedere una deroga di un parametro dell'art. 36 NAPR.

Le NAPR sono di rango legislativo, ossia di portata generale ed astratta, per cui la correzione esula dal potere d'esame o di cognizione del Gran Consiglio, in quanto questa autorità deve limitarsi a compiere gli accertamenti inerenti il controllo formale esterno (ossia controllare se le prescrizioni per l'adozione del PR sono state osservate) ed il controllo materiale interno (ossia la conformità al contenuto delle leggi). Nella fattispecie verrà pertanto esaminato se l'art. 23, concernente la concessione di deroghe, si situa entro i limiti della legalità, ma il Gran Consiglio non è abilitato ad esprimersi sulla circostanza se nella fattispecie sono date le premesse per ottenere una deroga".

Codesto Consiglio partendo dalla premessa che la ricorrente non contesta né il contenuto del PR in genere, né la pubblica utilità del medesimo, ma si limita unicamente a chiedere una deroga di un parametro dell'art. 36 NAPR e più precisamente quello relativo alla lett. e) a dipendenza degli inconvenienti denunciati, non mette conto di modificare nemmeno in questa procedura l'art. 36 che, come tale, disciplina l'edificabilità di un grosso comparto della città.

Non solo, ma con questo articolo, coerentemente agli obiettivi che con il PR si perseguono, l'autorità si prefigge di ridare alla comunità quella possibilità abitative via via sottratte dalle molte attività del territorio.

Come già espresso nella risposta al ricorso di prima istanza nella risposta al ricorso di prima istanza, la ricorrente può sempre per la fattispecie da lei denunciata far capo all'art. 23 delle NAPR purché ricorrano le condizioni da esso contemplate.

Giova ricordare che a questo proposito, nelle sue osservazioni al primo ricorso il Municipio si era dichiarato disposto ad esaminare se ricorressero o meno gli estremi per la concessione eventuale di deroghe.

Su queste considerazioni si conclude per una rinnovata reiezione del gravame della qui ricorrente e per la conferma dell'art. 36 NAPR nella sua espressione integrale.

Ricorso n. 22 - Comunione ereditaria fu C. Liver, Mombelli
Nicla, Chiasso, Klett Silvia, Novazzano, Liver
dott. Gianni, Chiasso - f.m.n. 374 e 1264 RFD

I ricorrenti insorgono contro la risoluzione governativa n. 5201 del 10 agosto 1988, mediante la quale veniva confermato l'inserimento dei fondi citati in zona residenziale intensiva RI7 di PR,

e chiedono

in via principale che i fondi 374, 1624, 377 e tutti quelli inseriti nella zona di Via Franscini, Via Valdani, Via Soave (sottocomparto 2b) siano inseriti in zona RI6 (e non RI5 come erroneamente scritto nel gravame, in quanto il PR non prevede una tale zona),

in via subordinata che i fondi 374, 1624, 277, 1511 e 380 siano inseriti in zona RSi5.

Il Municipio nelle sue osservazioni al ricorso cita, per ulteriormente giustificare le sue scelte, un estratto del rapporto del maggio 1986 inerente il piano direttore cantonale redatto dal Consiglio di Stato che tratta dell'opportunità della densificazione degli indici.

Menziona inoltre, per computare le altezze degli edifici della zona a detta dei ricorrenti eccessive, una sentenza non pubblicata del 3 maggio 1988 dove il Consiglio di Stato in re Pagani/Comune di Chiasso ha statuito che il nostro diritto non contempla norme che tutelino direttamente dalle immissioni d'ombra, essendo il problema valutato nell'ambito delle norme che disciplinano le distanze dai fondi vicini.

Per il resto di riconferma nelle osservazioni espresse in prima istanza e propone la reiezione del ricorso.

Le richieste dei ricorrenti, sia pure meglio precisate che nel ricorso introdotto al Consiglio di Stato, si fondano sulle stesse motivazioni, in quanto, come allora, si oppongono all'assegnazione alla zona RI7 dell'area in cui sono situate le loro particelle; che presenta a sud due case a due piani con giardino e a nord le due case di loro proprietà a quattro piani. Fra le prime e le seconde c'è un terreno libero. Secondo il PR sarebbe possibile una costruzione a 7 piani.

I motivi che sostanziano le loro richieste ottengono alla salvaguardia estetica e ambientale di un'oasi abitativa che, come altre sul territorio di Chiasso, vengono sovvertite dagli obiettivi del ridisegno urbano che con il PR si persegue.

Pur comprendendo i motivi prettamente soggettivi che li hanno indotti a ricorrere, essi non tengono conto che in un tessuto densamente urbanizzato come quello di Chiasso, in cui le dissonanze altimetriche degli edifici sono assai numerose, è inevitabile che attraverso il PR si cerchino soluzioni commisuratamente equilibrate nei vari comparti in cui si suddivide il territorio comunale. Soluzioni dettate come si può rilevare dal Rapporto di pianificazione, dagli obiettivi che il PR persegue, volti tutti al conseguimento di un riassetto strutturale il più possibile omogeneo, fondato sulla maggioranza delle

preesistenze riscontrabili e non su quelle che, pur costituendo delle eccezioni come nel caso che ci occupa, dovranno in tempi più o meno lunghi forzatamente adeguarsi ai nuovi parametri di PR, anche perché non v'è chi non veda che l'assegnazione dei terreni in discorso alla zona RI7 conferisce agli stessi un innegabile e certamente non trascurabile plus valore. Occorre inoltre tener presente che i fondi dei ricorrenti e gli altri della piccola zona da essi menzionati s'insinuano nel cuore di una zona EP e AP che già presenta degli edifici di altezza ragguardevole.

Basti citare a questo proposito che le loro particelle confinano a sinistra con la caserma dei pompieri posta sulla particella n. 365 di almeno 6 piani e, a destra, separate solo da una strada, con la casa comunale per anziani dello stesso ordine di grandezza. Date queste premesse non è quindi più immaginabile di poter conservare una piccola isola di caseggiati bassi nel bel mezzo di un tessuto urbano che giustamente il PR tende a potenziare e a rivalutare.

Richiamati il preavviso del Municipio, nonché le considerazioni generali del capitolo C, quelle sul dimensionamento del PR del capitolo E e quelle relative al piano delle zone del capitolo F punto 3 formulate nella risoluzione governativa impugnata, il presente ricorso deve essere nuovamente respinto per le motivazioni espresse nei considerandi che, in assenza di elementi nuovi di giudizio, si identificano forzatamente con quelle della risposta data in prima istanza.

Ricorso n. 23 - Giuseppe Chiesa, Chiasso, patrocinato dall'avv. Lorenzo Gilardoni, Lugano - f.m.n. 259, 261 e 1267 RFD

Il ricorrente richiama e conferma ancora in questa sede il proprio ricorso 10 marzo 1987, in particolare per quanto attiene ai mappali n. 259 e 261 di Via Rodari e al mappale n. 1267 di Viale Galli.

Non ripropone invece l'impugnativa riguardante il fondo mappale n. 936 che erroneamente il Municipio tratta nel suo preavviso. Questa richiesta è quindi da ritenersi evasa con il ricorso di 1a istanza.

Egli chiede pertanto quanto segue:

- a) il ritocco dei parametri edificatori per quel che attiene ai terreni in Via Rodari posti in zona RSe3 adottandoli alla reale situazione fondiaria;
- b) il cambiamento di destinazione dell'intera zona RSe3 in cui è situato il fondo mappale n. 1267 su Viale Galli. Ad essa dovrebbe essere attribuito il regime di zona artigianale.

Il Municipio si riconferma nel suo preavviso negativo di prima istanza.

Lo scrivente Consiglio ribadisce che l'esame di merito condotto sull'intero PR ha permesso di constatare che la suddivisione in zone dell'intero territorio non è avvenuta in modo casuale, come pretende il ricorrente, ma si è attenuta a criteri pianificatori corretti.

Essa è dettata, come si può rilevare dal Rapporto di pianificazione, dagli obiettivi in esso dichiarati tesi al conseguimento di un riassetto strutturale il più possibile omogeneo, fondato su di un'analisi approfondita della situazione di fatto assai compromessa.

Non vale pertanto, come fa il ricorrente, riproporre qui soluzioni dettate prevalentemente da considerazioni soggettive che mirano, in nome di un malinteso interesse pubblico, a conseguire vantaggi personali che purtroppo non si conciliano con lo schema organico proposto dal PR.

Un PR non può tener conto delle peculiarità di ogni singola proprietà, ma deve esprimersi per comparti in cui lo sviluppo edilizio consideri le caratteristiche prevalenti dell'edificazione presente, per procedere alla scelta della destinazione più consona e dei parametri edilizi più confacenti ai fini di un ridisegno urbanistico mirato.

Viste in quest'ottica le richieste formulate dal ricorrente devono essere respinte.

Abbondanzialmente sulle singole richieste asseriamo quanto segue:

ad a) il ritocco dei parametri edificatori auspicato dal ricorrente non può entrare in linea di conto in quanto essi sono stati pensati e commisurati per l'intero comparto in cui sono situati i fondi mappali n. 259 e 261 per dare al medesimo una precisa riformulazione formale strutturale. Pertanto se delle particelle, come quelle qui in oggetto, hanno una configurazione tale da non consentire un'utilizzazione dei parametri di zona previsti sarà gioco forza, per renderle edificabili, trovare un accordo con i confinanti, magari attraverso permuta adeguate.

Chiedere che in quel comparto siano ulteriormente salvaguardate le caratteristiche dei pochi inserti edilizi di modesta dimensione contraddice non solo gli obiettivi che il PR si prefigge, ma anche uno dei principi basilari della pianificazione del territorio che prescrive un uso parsimonioso del territorio attraverso, come è nel caso di Chiasso, ad una densificazione degli indici, per uno sfruttamento più congruo alle esigenze di sviluppo di una cittadina. Non va poi sottovalutato il fatto che attraverso questa operazione i terreni acquistano per i proprietari una plusvalenza non indifferente;

ad b) anche la richiesta di assegnazione dell'intera zona RSe3 su Viale Galli ad una zona artigianale che, a dipendenza della motivazioni addotte dal ricorrente merita qualche considerazione, non costituisce ancora una soluzione definitiva per quel che attiene alle immissioni atmosferiche e di rumore cui essa è

soggetta. Si tratta in effetti di una soluzione già prospettata e poi abbandonata dal Municipio che, a giusto titolo, ritiene che per tutta la zona che fronteggia Viale Galli e la N2 debbano essere approntate da parte del Cantone e della Confederazione, con l'apporto anche del Municipio, schermature appropriate e definitive.

Gli studi a questo proposito sono già in atto. Il timore che nel frattempo sorgano nuovi palazzi abitativi è peraltro infondato in quanto in applicazione della legge federale sulla protezione dell'ambiente e, più in particolare, dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF) le autorizzazioni a costruire nelle zone esposte ai rumori sono rette dai disposti, molto restrittivi, dell'art. 31 dell' I. OIF.

Per tutti questi motivi e richiamate tutte le considerazioni espresse nella risoluzione governativa qui impugnata, proponiamo la reiezione in toto di questo ricorso.

Ricorso n. 24 - Bruna Valsangiacomo, Chiasso, patrocinata
dall'avv. Fabio Bernasconi - f.m.n. 1198 RFD

La ricorrente impugna la risoluzione governativa n. 5201 del 10 agosto 1988 riproponendo la stessa richiesta formulata col ricorso di 1a istanza, in quanto vorrebbe che il fondo mappale n. 1712 che fronteggia quello di sua proprietà, mappale n. 1198, fosse assegnato alla zona RSe3 anziché alla zona RI6 come indicato nel piano delle zone del PR.

Adduce a sostegno della sua richiesta ragioni di parità di trattamento, di organicità e armoniosità distributiva delle zone edificabili che fanno capo a quel comparto territoriale.

Il Municipio si pronuncia come segue su questo rinnovato ricorso:

"Il mappale n. 1712 a sud della Via R. Simen è stato attribuito alla zona RI6, poiché posto all'interno della linea teorico di demarcazione che separa due grossi comparti edificabili RI6 e RI7, divisi fra loro da un'ampia zona AEP.

Inoltre l'assegnazione in questa zona è sorretta pure dal fatto che si persegue una organicità di assetto urbano e il fondo è circondato da edifici pubblici voluminosi di guisa che la censura della ricorrente, secondo la quale si tratterebbe di un corpo estraneo, si rivela infondata.

Si chiede la reiezione integrale del gravame".

Codesto Consiglio, sentito anche il parere del Municipio, non può che confermarsi nel giudizio emesso in prima istanza.

Occorre a questo proposito far presente che il mappale contestato è situato, contrariamente a quello della ricorrente, a sud della Via R. Simen che delimita verso nord due grossi comparti edificabili RI6 e RI7 divisi tra di loro da un'ampia

zona EAP in cui sono collocate le scuole materna, elementare, media-unica e commerciale.

In questo contesto, all'intersezione di Via R. Simen con la Via S. Balestra, è ubicato il terreno oggetto di ricorso che è stato attribuito giustamente alla zona RI6 poiché si situa all'interno della linea teorica di demarcazione che separa la zona edificabile RI6 da quella RI7.

Se a prima vista questo immobile può apparire un corpo estraneo, esso risulta inequivocabilmente assegnato alla zona RI6 proprio per conseguire quella organicità di assetto urbano che la stessa ricorrente invoca, in quanto il sedime in questione è circondato da edifici pubblici volumetricamente importanti.

Pertanto, per le considerazioni che precedono, si propone di respingere il ricorso della qui ricorrente.

Ricorso n. 25 - Fabio Bernasconi, Chiasso - f.m.n. 1397 e 1427
RFD

La ricorrente insorge contro la risoluzione governativa del 10 agosto 1988, dalla quale non risulta chiaro se i sedimi n. 1327 e 1427, già oggetto di espropriazione parziale per la realizzanda uscita nord-sud della N2, dovranno cedere ulteriore terreno per la costruzione di un marciapiede di m. 1,50 sul Viale Bertola che penalizzerebbe ulteriormente le proprietà citate sotto il profilo della potenzialità edificatoria. Chiede di indicare se si intende procedere a questo nuovo esproprio.

Lo scrivente Consiglio fa suo il preavviso rilasciato dal Comune che implicitamente fa il punto al problema sollevato:

"Per quanto attiene alle opere di competenza comunale, escluse cioè quelle relative all'autostrada e ai relativi imbocchi e sbocchi, come giustamente rileva il ricorrente, Viale Bertola consta già di una larghezza di ml. 8,50, per cui in concordanza con il catasto delle sezioni stradali non è previsto da parte del Comune alcun esproprio lungo il confine dei mappali n. 1397 e 1427".

Si chiede pertanto l'evasione dell'impugnativa ai sensi dei suddetti considerandi.

La ricorrente è proprietaria del fondo mappale n. 2028 di mq. 972, confinante con la Via dei Canova, e completamente circondato da costruzioni già esistenti di 7/8 piani di altezza. Ribadisce pertanto la richiesta, già formulata nella procedura di prima istanza, tesa a far inserire il fondo di sua proprietà in zona RI7 (ora assegnata dal PR alla zona RSi5) in quanto una tale concessione non creerebbe disparità di trattamento e non peggiorerebbe la situazione attuale di questa zona. Non cita, a suo favore, nuovi elementi di giudizio.

Il Municipio propone nuovamente la reiezione di questo gravame per i seguenti motivi:

"Lo sviluppo di Chiasso, nel periodo che ha preceduto l'adozione del PR, è avvenuto, senza ombra di dubbio, in maniera disordinata, creando un po' ovunque situazioni anomale, difficilmente sanabili a breve scadenza.

Sulla scorta di questa realtà non è tuttavia possibile pretendere che il PR non persegua quale fine quello di dare riassetto alla struttura formale della città su parametri che consentono di riequilibrare per quartieri la situazione edilizia partendo dalle caratteristiche maggioritarie degli edifici esistenti, che nel presente caso si rispecchiano nella zona RSi5".

Il Consiglio di Stato, sentito il parere del Municipio e forte dell'esame di merito condotto sul PR di Chiasso, si riconferma nel suo giudizio che qui si riproduce per facilitare l'esame da parte del Gran Consiglio.

E' infatti notorio, e lo stesso Municipio lo riconosce nel suo preavviso a questo ricorso, che lo sviluppo edilizio di Chiasso che ha preceduto l'adozione del PR è avvenuto in maniera disordinata, creando un po' ovunque delle situazioni anomale difficilmente sanabili a breve termine.

Questo fatto non giustifica però che attraverso il PR non si persegue un riassetto della struttura formale della Città su parametri che consentono di riequilibrare per grossi comparti o quartieri, la situazione edilizia in base alle indicazioni prevalenti scaturite dall'indagine puntuale fatta sulla situazione di fatto dell'intero tessuto urbano.

Per il quartiere Soldini - che interessa la qui ricorrente - di formazione assai recente e quasi interamente assegnato all'abitazione - il PR prospetta giustamente un'edificazione più contenuta di quella consentita nei quartieri del centro cittadino a nord dell'area ferroviaria, al fine di conseguire le condizioni per una migliorata qualità di vita per i suoi abitanti.

La suddivisione di questo quartiere in zone edificabili a parametri edificatori differenziati si basa infatti sull'indagine che, fatta astrazione di talune costruzioni, ha consentito di individuare le caratteristiche maggioritarie degli edifici esistenti su cui fondare il ridisegno urbanistico dei singoli comparti.

Questo vale anche per tutto il comparto in cui è situato il fondo della ricorrente situato fra Via Guisan - Via dei Canova - Via A. Chiesa e Via Tell.

Per questi motivi si chiede la riconferma del giudizio di prima istanza e quindi la reiezione del presente gravame.

Ricorso n. 27 - Cesare e Maria Rosa Curino n. Valsangiacomo, Morbio Inferiore - f.m.n. 1989 RFD

I ricorrenti impugnano la risoluzione governativa n. 5201 del 10 agosto 1988 per ribadire, con le stesse argomentazioni già addotte nella procedura di 1a istanza, che il fondo mappale n. 1989 di loro proprietà, assegnato dal PR comunale ad una zona per attrezzature pubbliche (AP), sia inserito in zona edificabile RI6, in quanto terreno più idoneo per un edificio abitativo che non per l'utilizzazione ricreativa cui il Comune vorrebbe destinarlo nel segno di una lunga tradizione ormai consolidatasi.

Il Municipio si oppone a questa rinnovata richiesta formulando il seguente preavviso:

"Si ribadisce che la parcella n. 1989 è situata in una zona decisamente avversa a qualsiasi insediamento abitativo, considerato che si trova assediata dall'autostrada, da Viale Galli, dal Corso San Gottardo con l'incrocio di Largo Kennedy e dal cavalcavia da e per Morbio Inferiore.

E' pure incontestato che l'unico uso fatto di questo terreno, da molti decenni a questa parte, è quello che dà vita alle note e ricorrenti manifestazioni pubbliche all'aperto, di carattere ricreativo, che rientrano ormai nella tradizione popolare locale. E ciò con la benemerita accondiscendenza dei proprietari che è giusto sottolineare.

Ciò depone a favore della scelta operata con il PR, poiché qui è possibile alla popolazione dar libero sfogo alla propria rumorosa allegria senza arrecare disturbi al vicinato.

Anche i ricorrenti, del resto, riconoscono implicitamente l'importanza e la pubblica utilità della scelta pianificatoria quando suggeriscono al Comune di trovare un'altra soluzione da destinare all'attività ricreativa.

Essi però non si rendono conto che la loro proposta è puramente teorica ed una rinuncia a quest'area comporta una mutilazione in senso funzionale ed organico del piano delle attrezzature pubbliche, il quale è idoneo e commisurato ai bisogni attuali e futuri della cittadina.

Da ultimo si osserva che se l'originaria proprietà è stata ridotta e limitata affinché potessero essere realizzate le infrastrutture comunali, cantonali ed autostradali, segnatamente quelle citate in precedenza, il proprietario è sempre stato a giusto titolo indennizzato, dovere a cui non si vorrà certo mancare questa volta".

Lo scrivente Consiglio non può che condividere questo circostanziato preavviso soprattutto per quel che attiene l'indegnità di quel terreno per una destinazione abitativa, tanto che riesce difficile trovare a Chiasso una situazione altrettanto compromessa dal punto di vista delle immissioni atmosferiche e dei rumori.

Sull'opportunità dei destinare quel terreno ed una attrezzatura ricreativa nel segno di una tradizione ormai consolidatasi, conveniamo con il Municipio che un'eventuale rinuncia a quell'area, oltretutto senza la possibilità di reperirne una sostitutiva, comporterebbe una mutilazione in senso funzionale e organico del piano delle attrezzature pubbliche che, nell'esame di merito da noi condotto è stato ritenuto commisurato e sicuramente idoneo a sostanziare i fabbisogni attuali e futuri della cittadinanza in tutti i campi della vita comunitaria.

Per questi motivi e considerato anche il preavviso negativo del Municipio che meglio di tutti può giudicare sull'opportunità della contestata attrezzatura pubblica, proponiamo che il ricorso dei signori Valsangiacomo venga nuovamente respinto.

Ricorso n. 28 - Cesare e Maria Rosa Curino n. Valsangiacomo,
Morbio Inferiore - f.m.n. 872 RFD

I ricorrenti sono proprietari della particella n. 872 situata all'intersezione di Via F. Rusca con Via Interlenghi che il PR riserva come AP per la creazione di 36 posti auto. Essi ribadiscono in questa procedura che la loro particella, stante lo sviluppo naturale della zona, venga attribuita alla zona edificabile RI6, fatte salve le esigenze della municipalità sia per quanto riguarda i posti auto ai sensi dell'art. 45 NAPR, sia per quelli ad uso pubblico previsti dal PR.

Su questo ricorso il Municipio si pronuncia come segue:

"Si ribadisce che l'area di parcheggio è indispensabile all'economia del piano viario e che sul fondo grava comunque il vincolo di area pubblica destinata al posteggio.

Formalmente la particella non può essere inserita in zona AP e contemporaneamente in zona RI6, ossia area pubblica e allo stesso tempo privata, per cui gli intendimenti dei ricorrenti tesi a costruire un immobile sopra i posteggi non possono venire accettati, e di conseguenza il ricorso ha da essere respinto.

Se una soluzione come quella indicata fosse possibile e opportuna ci sarà modo di esaminarla nella procedura di approvazione che dovrà prevedere l'esecuzione dell'opera".

A fronte del chiaro preavviso municipale che ribadisce essere la zona AP sul fondo mappale n. 782 destinata a posteggio pubblico indispensabile nell'economia del piano del traffico predisposto dal PR, codesto Consiglio non può che riconfermarsi nel giudizio emesso in prima istanza. Infatti, pur prendendo atto di una remota possibilità del Municipio a favore in sede

di esecuzione dell'opera un eventuale accordo con i ricorrenti, non può esimersi, anche in questa sede di riconfermare il vincolo di PR che grava sul fondo n. 872 a garanzia che la prevista area di posteggio pubblico venga comunque attuata.

Si propone pertanto la reiezione del ricorso.

Ricorso n. 29 - Cesare e Maria Rosa Curino n. Valsangiacomo,
Morbio Inferiore - f.m.n. 2098 RFD

I ricorrenti sono proprietari del fondo mappale n. 2098 in parte boscato, situato ai piedi del Penz. Nell'attuale impugnativa ribadiscono la stessa richiesta già formulata in prima istanza che tende a far assegnare la loro proprietà che già ospita un edificio alla zona edificabile RSe3 che comprende già parte del territorio a monte della strada che conduce a Pedrinate.

Occorre subito premettere che in prima istanza il ricorso è già stato evaso tenendo conto parzialmente del preavviso del Municipio che si era espresso come segue:

- "..... considerata la presenza di piccole unità immobiliari destinate fin dal secolo scorso a grottino e cantine, in una zona amena e tranquilla, sulla scorta di questa presenza storica e di questa testimonianza del passato per Chiasso denso di ricordi e tutto sommato piacevole, che si ritiene degno di essere preservato dalla scomparsa, si reputa opportuna la creazione di una fascia con una profondità di ml. 30 che, partendo da dove termina la zona RSe3, corre lungo tutta la Via Sottopenz da denominare "cantine e grotti"."

In quella sede il Consiglio di Stato, contrariamente a quanto asserito dai ricorrenti, ha chiaramente statuito che:

- "..... il Municipio abbia a delimitare esattamente la zona dei grotti e delle cantine non attribuendole però i parametri edificatori della zona RSe3, ma limitandosi ad introdurre nelle NAPR un articolo che specifichi in modo chiaro gli interventi edilizi possibili ai fini della conservazione e della riattazione degli edifici esistenti, nonché quelli atti a sanare ed a promuovere l'ambiente che li ospita, escludendo la possibilità di nuove costruzioni. Ciò presuppone, da parte del Municipio, l'adozione di una variante da introdurre con la procedura prevista dall'art. 18 LE assieme con le altre varianti che emanano dal presente decreto, nei tempi indicati nel dispositivo finale. Il presente ricorso viene pertanto evaso ai sensi dei considerandi."

Il ricorso dei signori Valsangiacomo è da ritenersi pertanto già evaso ai sensi della decisione del Consiglio di Stato che non è stata avversata nemmeno del Municipio nel suo ricorso generale n. 30 introdotto in questa procedura.

I qui ricorrenti potranno semmai nuovamente appellarsi al momento in cui il Municipio proporrà per l'approvazione, a norma di legge, la variante summenzionata.

Pertanto il ricorso qui in oggetto, nella misura in cui ripropone una fattispecie già risolta in prima istanza, deve essere dichiarato irricevibile.

Ricorsi Sezione di Pedrinate

Ricorso n. 3 - Osvaldo Chiesa, Chiasso, Guglielmo Chiesa, Castel S. Pietro, Eros Chiesa, Gentilino e Licia Chiesa, Chiasso, patrocinati dall'avv. G. Grandini, Lugano - f.m.n. 87 e 95 RFD

I ricorrenti sono proprietari dei fondi mappali n. 87 e 95 in territorio di Pedrinate.

Impugnano la risoluzione governativa n. 5201 del 10 agosto 1988 sostanzialmente per gli stessi motivi già adottati nella procedura di 1a istanza formulando le seguenti richieste:

In via principale

Il ricorso è integralmente accolto:

- la superficie non boschiva della particella n. 95 è attribuita alla "zona residenziale estensiva e due piani" (RE2);
- l'esproprio di parte della superficie della particella n. 87, da assegnare alla particella n. 88, quale zona AP-EP relativa al cimitero, è annullato.

In via subordinata e del tutto eventuale:

- nella eventualità in cui codesta autorità di ricorso recuperasse alla "zona residenziale estensiva a due piani" RE2 le particelle n. 27, 89, 90, tale zona edificabile dovrebbe pure essere estesa al mappale n. 87.

Il Municipio, al cui preavviso sul ricorso si rinvia in quanto viene qui dato per integralmente riconosciuto, si oppone con motivazioni che possono senz'altro essere condivise, alle richieste ricorsuali sia in via principale, sia in via subordinata.

Pertanto, codesto Consiglio che è nuovamente chiamato a pronunciarsi su due richieste volte a far includere il fondo mappale n. 95 in zona edificabile e a eliminare il vincolo AP-EP che grava parte del fondo mappale n. 87 per l'ampliamento

del cimitero che altro non fanno di ribadire, senza l'apporto di elementi nuovi, pretese già giudicate in prima istanza, non può che riconfermarsi nel suo primo giudizio. Infatti, relativamente alla particella n. 95 che è inclusa in una zona senza destinazione specifica che corre lungo tutto il crinale a monte del villaggio di Pedrinate, appositamente voluta per escludere, sulla parte cacuminale, l'edificazione per comprensibili esigenze d'immagine paesaggistica e di sicurezza, il Municipio altro non ha fatto che rispettare criteri pianificatori già enunciati nel piano dei territori protetti a titolo provvisorio (DFU) e nel preavviso della CBN emesso il 24 marzo 1980 e integralmente ripreso nell'esame preliminare sul PR licenziato dal Dipartimento ambiente nel 1981.

Il rifiuto all'inserimento di questo terreno in zona edificabile poggia inoltre sulle stesse motivazioni che codesto Consiglio ha opposto a richieste analoghe nei ricorsi n. 14 e 15 di questo messaggio e che qui si danno per integralmente riprodotte e ribadite.

Per quel che attiene il vincolo AP-EP che grava parte del fondo mappale n. 87 per l'ampliamento del cimitero, l'interesse pubblico connesso alla realizzazione di quest'opera, che lo stesso Municipio, a ragione, ritiene indispensabile per l'economia del PR, deve ritenersi prevalente su quello privato dei qui ricorrenti chiamati, oltretutto, al sacrificio di una piccola parte di un fondo molto ampio. A questo proposito riteniamo infatti di condividere le motivazioni del Municipio che tradiscono una legittima preoccupazione di voler garantire la funzionalità futura del camposanto commisurata alle potenzialità di sviluppo previste dal PR.

Sulla richiesta formulata in via subordinata non si entra nel merito in quanto, rinviando alla risposta data al ricorso n. 30 del Municipio che mantiene il vincolo di zona agricola sulle particelle n. 27, 89 e 90, cade automaticamente anche la richiesta dei qui ricorrenti.

Pertanto, per tutte le considerazioni qui formulate e per quelle già prodotte nell'esame di merito nella risoluzione oggetto dell'impugnativa si propone la reiezione in toto anche di questo ricorso.

Ricorso n. 4 - Georg Kreis, Basilea, patrocinato dall'avv.
Marco Primavesi, presso lo studio legale Masoni-
Fontana, Lugano - f.m.n. 307 RFD

Il ricorrente è proprietario del mappale n. 307 situato a Pedrinate la cui superficie, i contenuti e la stima rilevati dal Registro fondiario sono partitamente indicati a pag. 2 del ricorso. Si tratta in particolare di un terreno di ca. mq. 7'700 che il PR di Chiasso ha inserito per ca. mq. 5'500 in zona AEP e per il rimanente, ca. 2'200 mq. in zona edificabile RE2. Queste cifre considerano già la parte liberata da detto

vincolo con l'accoglimento parziale del ricorso introdotto in Ia istanza.

In particolare il ricorrente impugna la risoluzione governativa n. 5201 in quanto il giudizio colà emesso non tiene sufficientemente conto delle argomentazioni addotte nel ricorso di Ia istanza perché dubita tuttora che il vincolo espresso dal PR sulla sua proprietà si fondi su di un interesse pubblico (punto 7) per nuove infrastrutture scolastiche e, subordinatamente, che vi sia interesse pubblico preponderante a costruire tali infrastrutture sul terreno di sua proprietà sia per l'ubicazione inadatta (punto 8), sia perché ritiene sproporzionato il sacrificio richiestogli (punto 9) poiché vi sono, a Pedrinate, molti altri terreni più idonei allo scopo: tra cui una struttura scolastica già esistente, ma non sfruttata (per l'assoluta mancanza di allievi) nonché terreni meglio accessibili di quello del ricorrente, non coltivati ma trascurati, di proprietà di enti pubblici e quindi di più facile acquisizione. Rileva che la scelta di tali soluzioni, finanziariamente e geograficamente più vantaggiose, si impone.

In conclusione il ricorrente chiede quanto segue:

- che il vincolo AEP che grava sulla quasi totalità del fondo mappale n. 307 venga annullato in quanto carente di utilità pubblica, sproporzionato e vessatorio. Domanda che l'intero fondo venga inserito in zona edificabile RE2 o NV;
- subordinatamente egli chiede che la superficie inserita in zona AEP venga sensibilmente ridotta, aumentando l'arretramento proposto dal Municipio da ml. 6 a ml. 15, a filo del lato dell'immobile su tutto il fronte di ml. 68 ca, per una diminuzione dell'area AEP di almeno 3'000 mq., onde permettergli, almeno in parte, lo sfruttamento armonioso e coerente del complesso.

In risposta a questo ricorso vale qui riportare integralmente, per economia di giudizio, il preavviso del Municipio che, nella misura in cui risponde puntualmente e correttamente a tutte le tesi ricorsuali, viene condiviso in toto anche dallo scrivente Consiglio, tanto più che alle stesse, che altro non fanno che ribadire quelle espresse in Ia istanza, già si è risposto in quella procedura in modo esauriente.

"Le censure sollevate dal ricorrente, segnatamente la carenza di interesse pubblico e la non proporzionalità dell'intervento inteso alla riserva di un'area ai fini dell'edificazione di una scuola e di una casa per bambini, che sostanzialmente ricalcano con buona perizia quelle fatte valere in prima istanza, sono come allora del tutto prive di fondamento.

Per quanto riguarda le aule possedute dalla frazione di Pedrinate, queste si riducono ad un unico locale, nel quale confluivano tutti i ragazzi del paese in età scolastica dando vita ad una classe plurima di 5 sezioni, dalla prima alla quinta classe elementare, e l'aula non viene più utilizzata, non certo per mancanza di alunni, ma poiché gli stessi, ora, si recano a Chiasso per motivi logistici.

Le cosiddette infrastrutture scolastiche si riducono pertanto a questo e oltre ad essere inadeguate alle odierne esigenze mancano per esempio di qualsiasi attrezzatura sportiva.

Secondariamente ben non si intende perché il ricorrente, pur riconoscendo un aumento del settore residenziale in loco, e del resto nella frazione è l'unico riconosciuto è dell'opinione che questo non comporti un sensibile incremento della popolazione infantile.

Intanto la popolazione infantile che abiterà in costruzioni del genere villette (citato) necessiterà in egual misura di quella che abita in condomini, di una adeguata educazione scolastica; intanto non è affatto detto che esso sia minore che nel caso in cui vengano costruiti dei palazzi.

Del resto non uno di tutti quei Comuni vicini che si sono sviluppati nell'ottica residenziale, da decenni nel Comune di Chiasso di impossibile attuazione, ha mai lamentato un calo della popolazione infantile dovuto all'incremento del settore citato.

Si tiene a sottolineare che la proporzionalità dell'intervento non si misura dalla porzione di terreno espropriato al proprietario, bensì dalle esigenze dello sviluppo a cui la frazione va incontro, tenendo presente che l'intensità dell'intervento non può essere inferiore ad esse.

L'attuale PR oltretutto ricalca con buona perizia gli intendimenti entro cui si era voluto pianificare il futuro sviluppo di Pedrinata e si annota come già allora la particella n. 307 fosse stata scelta per gli stessi scopi, per cui l'attuale PR ne fa riserva.

Si ribadisce che l'accesso non è inadeguato: infatti il fondo n. 307 è raggiungibile in due modi, sia passando dalla chiesa, come pure costeggiando il locale negozio Coop e proseguendo sull'ampio sentiero continuante la strada che si arresta più o meno nei pressi del negozio.

Indubbiamente la seconda è la via migliore e presumibilmente anche quella che sarà percorsa dagli allievi in quanto è la più diretta.

Speciosa e quanto mai insolita risulta l'argomentazione secondo cui sarà bene evitare la costruzione di un edificio scolastico perché una delle due strade di accesso al mappale n. 307 è priva di marciapiede.

Per quanto attiene alla presunta mancanza di interesse pubblico prevalente, non è scorretto affermare che il ricorrente si contraddice, poiché lo stesso contesta l'esistenza di un interesse pubblico all'opera, a dipendenza della sua ubicazione, ossia a seconda che sorga o meno sul suo fondo.

E che l'ubicazione sia la migliore risulta dal fatto che il fondo mappale n. 307 è in una posizione ideale: è raggiungibile come visto senza dover passare dalla chiesa, attraverso un percorso che per buona parte non è carrozzabile e quindi tutto intorno alla sede sussiste un raggio di assoluta sicurezza: nello stesso tempo è discosto pur essendo in posizione centrale, è di una tranquillità insperata e soleggiato dal mattino alla sera, e si può definire situato in aperta campagna.

Tutti requisiti insomma che sono quanto di meglio ci sia per dei bambini e dei ragazzi nel pieno dello loro crescita e formazione fisica ed intellettuale.

Già si aveva avuto modo di dimostrare in prima istanza che l'interesse pubblico prevale nettamente nella fattispecie su quello privato del ricorrente. Queste indicazioni vengono qui confermate.

Paragonando quindi gli interessi della popolazione residente in loco in modo stabile, la quale ha ogni convenienza a che i propri figli abbiano la possibilità di recarsi a scuola nelle vicinanze della loro abitazione, nonché l'importanza rivestita da una sana educazione scolastica elementare, agli interessi di un privato che già dispone di due case dalle cospicue dimensioni, di cui finora di una si è servito solo a scopo di diporto e del tutto saltuariamente, pur premesso che in un lontano futuro voglia stabilirvi definitivamente (la sua situazione professionale non glielo permetterà prima che l'attuale PR sia giunto a scadenza, essendo egli nato nel 1943), ne scaturisce che ogni ulteriore commento è pleonastico.

Che poi si vengano a lamentare immissioni notevoli durante le ricreazioni che disturberebbero il ricorrente mentre si accinge "a scrivere opere nella quiete di Pedrinate" è argomento ininfluenza.

Sulla scorta delle motivazioni testé esposte si chiede pertanto la reiezione integrale del ricorso e la conferma in toto della decisione del lodevole Consiglio di Stato".

Codesto Consiglio che, come detto in ingresso condivide in toto le argomentazioni addotte dal Municipio, ritiene di dover sottolineare il fatto che le tesi ricorsuali prodotte dal ricorrente, tutte fondate su di una pur legittima difesa di interessi soggettivi, non possano essere accolte.

Questo perché l'interesse pubblico insito nella riserva di terreno per l'edilizia scolastica é, nel caso che ci occupa, incontestabile e, comunque, non può soccombere di fronte a interessi privati, se solo si pon mente che lo sviluppo edilizio delle frazioni di Pedrinate e Seseglio è tale da dover prevedere, per il futuro, delle infrastrutture scolastiche indipendenti, per ragioni di ovvia razionalità, da quelle già esistenti o previste nell'agglomerato di Chiasso.

Si rinvia a questo proposito al capitolo E "Considerazioni sul dimensionamento del PR" della qui impugnata risoluzione governativa in cui si rileva che le attuali 540 U.I. di Pedrinate + Seseglio saranno, a saturazione della ricettività del PR, ben 2'205 U.I.. A maggior ragione se, come qui è il caso, l'ubicazione scelta per le due categorie di scuole (materna e elementare) risulta essere confacente ai criteri urbanistici richiesti.

Su queste considerazioni si propone pertanto la reiezione del ricorso sia per quel che concerne la richiesta principale, sia per quel che attiene la richiesta in subordine, fermo restando che il vincolo AEP che grava il fondo mappale n. 307 viene

riconfermato nella misura decisa dal Consiglio di Stato e condiviso dal Municipio nel primitivo giudizio.

Ricorso n. 8 - Pietro Caprani, Pedrinate - f.m.n. 82 RFD

Il ricorrente si appella contro la risoluzione governativa n. 5201 del 10 agosto 1988 mediante la quale è stato confermato l'inserimento del fondo mappale n. 82 in zona agricola. Chiede, come ha già fatto in prima istanza, l'attribuzione del suo terreno alla zona edificabile residenziale unifamiliare a due piani (RU2), adducendo motivi di disparità di trattamento.

A proposito di questa richiesta occorre subito rilevare che essa è infondata se appena si considera la collocazione del fondo entro una vasta zona agricola in località Morbiasco. L'idoneità agricola di questa zona sarà certamente confermata attraverso la verifica dell'intera zona agricola disposta da codesto Consiglio al capitolo F punto 2 "Piano del paesaggio". Il Municipio dovrà infatti presentare a questo proposito una variante del piano del paesaggio con la procedura dell'art. 18 LE. A tutt'oggi il Municipio non ha ancora dato seguito a questa ingiunzione.

Indipendentemente però dall'idoneità agricola o meno del fondo in questione, la sua collocazione nel territorio per rispetto alle zone edificabili di PR è tale che lo escludono da ogni possibilità edificatoria per le stesse ragioni che lo scrivente Consiglio ha opposto a richieste analoghe nei ricorsi n. 14 e 15 di questo messaggio e che qui si danno per integralmente riprodotte e ribadite.

Pertanto, per coerenza di giudizio e tenuto conto anche del parere negativo del Municipio, si propone la reiezione anche di questo ricorso.

Ricorsi Sezione Seseglio

Ricorso n. 11 - Ines Pierina Fontana, Chiasso - f.m.n. 250 RFD

La ricorrente impugna la risoluzione governativa n. 5201 del 10 agosto 1988, mediante la quale viene confermata la linea tracciata sul suo fondo mappale n. 250 che delimita la zona edificabile RE3 da quella agricola.

Ripropono parzialmente la richieste già avanzata in Ia istanza che tende a far includere per il 60-70% della sua particella in zona edificabile RE3.

Le tesi ricorsuali addotte in questa rinnovata impugnativa non reggono in quanto frutto di valutazioni soggettive che non

considerano i criteri pianificatori che hanno concorso a determinare e a contenere entro limiti meditati la zona di espansione in cui è inserito il fondo mappale n. 250.

La linea che delimita la zona edificabile da quella agricola esprime un giusto confine che corre su tutti i fondi in essa inclusi a ml. 30 dalla strada che li fronteggia e consente a tutti quanti i proprietari di disporre di una superficie edificabile della profondità suddetta in cui possono essere costruiti almeno due edifici.

Si tratta di una concessione che, a rigore, costituisce un sacrificio di zona agricola che il rapporto della Sezione agricoltura citato in altra parte di questo messaggio avrebbe preferito fosse evitato in quanto intacca, sia pure ai margini, un'ampia zona agricola.

Da questo azionamento non deriva alcun inconveniente alla particella della ricorrente sia per quel che attiene all'accesso, sia per quel che concerne lo sfruttamento funzionale della parte agricola del fondo che confina con la zona edificabile RE2, separata com'è, da un torrente e da un'esile fascia boschiva.

Su queste premesse, totalmente condivise dal Municipio nel suo preavviso al ricorso, non si può che riproporre la reiezione del presente gravame.

Ricorso n. 12 - Luigi Bianchi, San Pietro di Stabio, Valeria Marzoli, Balerna, Delia Marusi, Balerna, patrocinati dall'avv. Vittorio Meroni-Carlovingi, presso studio legale Pedrolini-Meroni-Carlovingi, Chiasso - f.m.n. 104, 118 e 120 RFD

I ricorrenti si appellano contro la risoluzione governativa n. 5201 del 10 agosto 1988 che ha confermato l'inserimento dei fondi n. 104 e 118 in zona agricola e l'inserimento del fondo n. 120 in zona senza destinazione specifica.

Contrastano le scelte di PR fatte dal Comune di Chiasso fondando le loro pur legittime ma soggettive motivazioni su premesse che devono essere contestate relative alla natura agricola dei loro fondi e all'idoneità dei medesimi di essere inclusi, in modo organico, in una zona edificabile del PR.

Formulano pertanto le seguenti richieste che già hanno fatto oggetto del ricorso di 1a istanza:

- in via principale

- che venga negata la pubblica utilità delle norme di PR di Chiasso

- in via subordinata

- l'inserimento delle particelle n. 104, 118 e 120 in zona edificabile RE2, nonché l'abolizione del vincolo di edificio di valore storico-ambientale gravante sugli stabili della particella n. 120.

Per entrare nel merito di questo ricorso occorre preliminarmente chiarire che la richiesta posta in via principale del petitum, volta a negare la pubblica utilità delle norme di PR, deve forzatamente essere circoscritta a quei disposti che si riferiscono alla proprietà degli insorgenti. Né sarebbe possibile dare alla stessa un'altra interpretazione in quanto questa non avrebbe alcuno nesso logico con il testo del gravame. Questa richiesta va pertanto riferita solo agli art. 25 Zona agricola, art. 26 Zona senza destinazione specifica e art. 30 Edifici di valore storico-ambientale, integralmente riprodotti dai ricorrenti a pag. 4 e 5 del loro esposto, e sicuramente non all'intero corpo delle NAPR.

Si tratta di norme che si attagliano a tutte le zone di PR di identica utilizzazione che, come tutte le altre contemplate dalle NAPR, sono state ratificate da codesto Consiglio con l'approvazione del PR di Chiasso, nella risoluzione governativa che qui si impugna. Circa le limitazioni che esse impongono alla proprietà dei ricorrenti e se esse sono in casu giustificate lo si evince dalle argomentazioni che qui vengono addotte trattando la richiesta posta in via subordinata.

Quest'ultima cerca di sostanziare la domanda d'inserimento dei fondi in questione nella zona edificabile RE2 partendo dal presupposto che tutta la zona in località Bresciano non sia zona agricola e che quindi essa è stata designata tale in modo empirico, se non addirittura arbitrario.

Niente di meno vero, in quanto la carta delle idoneità agricole in scala 1:25'000 del 1982 e la carta delle priorità agricole in scala 1:50'000 del PD del 1984 la designano inequivocabilmente come zona agricola di prima priorità.

Questa attribuzione è d'altronde riconfermata nel piano direttore cantonale appena pubblicato. Pertanto è da ritenere che nella verifica dell'intera zona agricola di Chiasso ordinata da codesto Consiglio in sede di approvazione del PR non si potrà non considerare l'intera zona del Bresciano come zona agricola prioritaria.

Caduta questa prima importante obiezione, anche l'inserimento dei fondi dei ricorrenti nel piano delle zone di PR, in quanto a loro parere idonei a questa utilizzazione perché completamente urbanizzati e inclusi nel PGC, non può essere preso in considerazione per tutte le altre ragioni, già espresse in risposta al ricorso n. 14 di questo messaggio.

A sostanziare questa affermazione che è pure condivisa dal Municipio nel suo preavviso al ricorso facciamo qui seguire alcune considerazioni di carattere generale che si attagliano alla fattispecie qui in giudizio.

La LPT fa obbligo ai Comuni di allestire piani di utilizzazione i quali devono definire le zone edificabili necessarie all'edificazione entro il periodo di 15 anni.

Per questa ragione il PR va dimensionato tenendo conto del presunto sviluppo residenziale del Comune in un tempo determinato.

Per poter effettuare una razionale pianificazione segnatamente in un territorio vasto come quello di Chiasso, ovviamente non tutto il territorio può essere destinato all'edificazione.

Questo concetto di razionalità del PR è anche espresso all'art. 15 della LE in cui si parla di organizzazione razionale del territorio e di sviluppo armonico del Comune, nonché di

commisurare il piano ai reali bisogni e alla capacità finanziaria del Comune.

Tenendo conto di quanto sopra esposto, facendo astrazione della zona di natura forestale, ne consegue che non tutto il territorio comunale potenzialmente edificabile può essere previsto come zona per insediamenti edilizi.

Risulta pertanto una parte del territorio per la quale l'edificazione non è ammessa, riservate le eccezioni previste dall'art. 24 della LPT, come pure dagli art. 9 - 15 del DEPT.

Nel proporre le zone edificabili il Comune ha dovuto considerare gli argomenti suddetti, le esigenze di protezione del paesaggio a suo tempo indicate dal DFU ed è stato costretto a procedere a delle scelte che hanno di conseguenza determinato il congelamento di settori di territorio magari parzialmente edificati.

Il fatto che un fondo confini con una zona edificabile, anche se qui tale fatto non può essere rivendicato, non è motivo sufficiente perché il proprietario possa oggettivamente esigere la sua inclusione nella medesima. Si osserva inoltre che con decisione 17 ottobre 1979 il Tribunale federale si esprimeva nel senso che il proprietario fondiario non può pretendere che un suo fondo, di fatto idoneo all'edificazione, sia assegnato alla zona edificabile (DFU 17.10.1979 causa FS AG, Comune di Mühleberg).

Altra richiesta di inclusione dei fondi in zona edificabile è stata respinta dal Tribunale federale con sentenza del 23 ottobre 1983 che evadeva un ricorso contro il PR di Mezzovico, nella quale, tra l'altro, si afferma quanto segue:

" - che giova appena ricordare che la vigente LPT obbliga Cantoni e Comuni a delimitare tra l'altro le zone edificabili (art. 14 LPT) comprendenti i terreni già edificati in larga misura e quelli prevedibilmente necessari all'edificazione e urbanizzati entro 15 anni (art. 15 LPT);

- che quand'anche i terreni dei ricorrenti fossero completamente urbanizzati, come qui si afferma, ciò non fonderebbe ancora un diritto ad ottenere l'azzoneamento in territorio edificabile (DTF 107 Ia 243, 103 Ia 256)".

Da ultimo val la pena di citare anche la sentenza 24 ottobre 1984 dello stesso Tribunale che respingeva il ricorso G.P. avverso il PR di Sonvico con il quale si chiedeva l'inclusione in zona edificabile di una porzione di territorio nel quale sono presenti ben una decina di abitazioni.

E' bene dire a questo punto che la zona edificabile prevista dal PR che codesto Consiglio ha ratificato con la risoluzione governativa qui impugnata soddisfa abbondantemente le necessità di futuro sviluppo del Comune per i prossimi 15 anni.

Pertanto la delimitazione espressa dal PR risponde ad un interesse pubblico giustamente valutato e giustifica l'attribuzione di una porzione del territorio alla zona agricola ed alla zona senza destinazione specifica.

L'attribuzione dei fondi dei ricorrenti che inequivocabilmente appartengono ad una zona agricola, non può e non deve nell'ambito degli interessi in gioco privati e pubblici, essere

accolta in quanto prevale, a giusto titolo in quel comparto, la salvaguardia della zona agricola prioritaria. A maggior ragione se detti fondi, come il Municipio afferma, sono anche esclusi dal piano generale delle canalizzazioni e non possono, perché discosti, essere organicamente agganciati alla zona edificabile di Seseglio che riprende e completa una situazione edilizia in atto che merita di essere definita e circoscritta nella sua espressione formale.

Nemmeno si può muovere censura alcuna al Municipio per il vincolo imposto al complesso rustico sito sulla particella n. 120 a norma dell'art. 30 delle NAPR, in quanto esso giustifica la qualifica, in virtù del suo insieme architettonico, di edificio storico-ambientale.

Su queste considerazioni e su quelle sostanzialmente analoghe diffusamente addotte nel preavviso municipale che qui si dà per interamente riprodotto, codesto Consiglio non può che riproporre la reiezione in toto anche di questo gravame.

Ricorso n. 13 - Guglielmo Chiesa, Castel S. Pietro, Eros Chiesa,

Gentilino, Licia Chiesa, Chiasso, patrocinati
dall'avv. Grandini, Lugano - f.m.n. 105, 446 e
106 RFD

I ricorrenti, proprietari dei fondi mappali n. 105, 446 e 106 in località Seseglio, insorgono contro la risoluzione governativa del 10 agosto 1988, mediante la quale il Consiglio di Stato evadeva il gravame di 1a istanza con l'invito al Municipio di dar seguito allo studio di una variante di PR relativa ai fondi di loro proprietà, che considerasse una rivalutazione dell'assetto formale e ambientale del contesto territoriale in cui questi sono ubicati.

Ribadendo integralmente le opposizioni e le argomentazioni già formulate nel ricorso sopraccitato, si ripropongono in questa sede le stesse richieste ricorsuali, specificate come segue:

In via principale:

1. Il ricorso 16 settembre 1988 dei signori Guglielmo Chiesa in Castel San Pietro, Eros Chiesa in Gentilino e Licia Chiesa in Chiasso è integralmente accolto.

§ E' fatto ordine al Comune di Chiasso di procedere entro un anno dall'intimazione della relativa risoluzione, all'adozione e pubblicazione di una variante che istituisca una "zona industriale-artigianale" comprendente i mappali n. 105, 106 e 446 dei ricorrenti e n. 156 del Comune di Chiasso.

In via subordinata e del tutto eventuale:

2. Il ricorso 16 settembre 1988 dei ricorrenti è accolto.

§ Di conseguenza le part. n. 105, 106 e 446 di loro proprietà sono destinate o alla "zona industriale-artigianale" o alla zona residenziale estensiva (RE3).

I ricorrenti hanno inoltre postulato l'attribuzione dell'effetto sospensivo al loro gravame.

Questa istanza è stata respinta da codesto Consiglio competente a decidere giusta l'art. 78 LPamm con risoluzione n. 179 del 10 gennaio 1990.

I ricorrenti propongono di fatto le medesime richieste ricorsuali formulate in Ia istanza, ribadendo praticamente le argomentazioni addotte in quella sede, ignorando per di più che con il giudizio emesso da codesto Consiglio sul gravame allora introdotto è fatto ordine al Municipio di studiare, per il comparto che interessa i terreni qui in oggetto, una variante che abbia ad indicare delle utilizzazioni che si conciliano con l'assetto pianificatorio predisposto dal PR per quel comparto. Variante che, a quanto ci è dato di sapere, sarà prossimamente adottata assieme alle altre che scaturiscono dalla risoluzione governativa n. 5201 del 10 agosto 1988 qui impugnata.

Non si vede pertanto come possa essere modificato il giudizio emesso soltanto sulla scorta di rilievi dialetticamente esasperati che, se attengono a procedure certamente non regolari e giustamente denunciate dai ricorrenti, ma che hanno trovato riscontro puntuale nella sentenza del Tribunale federale del 23 marzo 1988 che, nell'annullare tutti i giudizi emessi in proposito dalle istanze cantonali adite, apre però la via al Municipio per una possibile sanatoria degli abusi riscontrati, purché codesta autorità abbia a rifare, a proposito del centro sportivo di Seseglio, l'iter procedurale per il perfezionamento delle licenze e autorizzazioni necessarie, a condizione che quest'ultime, come qui è il caso, siano fondate su proposte di PR comunale approvate.

Ritenuto che i qui ricorrenti non contestano la pubblica utilità del centro sportivo perché altrimenti non proporrebbero, come qui fanno, di realizzarlo a Pedrinete o addirittura fuori dal territorio giurisdizionale, codesto Consiglio non sbaglia quando afferma che l'ubicazione scelta dal Comune per questa infrastruttura, indipendentemente dall'avvenuta parziale realizzazione abusiva di cui si è detto, è considerata ideale, in ispecie per quel che concerne la comoda raggiungibilità da parte di tutti i cittadini utenti.

Scelta quest'ultima che per di più il Comune ha nel frattempo ratificato nel suo PR ritenendola prioritaria e di sicuro interesse pubblico, e che lo scrivente Consiglio ha verificato nell'esame di merito condotto sul complesso del PR acquisendo il convincimento, soprattutto per quel che concerne il piano delle attrezzature ed edifici pubblici, che essa corrisponde alla reale necessità di dotare la comunità di una simile attrezzatura di cui si avverte, in ispecie tra la gioventù, una pronunciata carenza. A maggior ragione se, allo stato di fatto registrabile, negarla sarebbe decisione improvvida e

sproporzionata in quanto gli interessi pubblici in gioco non possono e non devono soccombere di fronte ad interessi privati che, in quanto tali, non hanno nemmeno il supporto di un'esigenza comunale ad avere in quel comparto una zona industriale-artigianale, tanto più se questa, come chiedono i ricorrenti dovrebbe includere terreni di proprietà comunale già destinati dal PR ad altre utilizzazioni.

Da quanto precede, si deve pertanto convenire che entra unicamente in linea di conto la richiesta dei ricorrenti, formulata in via subordinata, secondo la quale i loro terreni dovrebbero venire inseriti in zona artigianale-industriale o, sussidiariamente, in zona residenziale RE3.

Insistono particolarmente sul fatto che sulla loro proprietà è in esercizio dal 1969 una fiorente attività commerciale di raccolta e deposito di cascami industriali (materiali inutilizzabili) con la relativa iscrizione a RFD del capanno per il riciclaggio dei rottami.

In effetti, come una visita in luogo lascia constatare, su quei sedimi regna un innegabile disordine, costituito da un cimitero d'auto non autorizzato e da un capannone-tettoia in precario stato di manutenzione che più non si concilia con l'aspetto formale della Campagna di Seseglio, riabilitata dal ricupero dell'ex-discardica pubblica per il centro-sportivo.

Appare quindi opportuno che in quella zona, a dipendenza della presenza del centro sportivo che, come abbiamo visto potrà essere ultimato alle condizioni poste dal Tribunale federale, il PR regoli la destinazione dei fondi dei ricorrenti attraverso soluzioni che si conciliano con l'assetto e ambientale che lo strumento pianificatorio sta per conferire quel comparto territoriale.

In questo riordino rientra anche il deposito di un'impresa di costruzione posto in zona edificabile RE3 a ridosso dell'infrastruttura pubblica, sull'altro lato verso Seseglio.

Pertanto qui, come già espresso nel giudizio di I^a istanza, si propone di mantenere il vincolo AP-EP per la realizzazione del centro sportivo di Seseglio sui sedimi dell'ex-discardica pubblica n. 156 e 54 di proprietà del Comune.

Ne consegue che la richiesta formulata in via principale non è accolta.

Per quanto riguarda la richiesta avanzata in via subordinata occorre invece attendere che il Municipio dia seguito all'ingiunzione che codesto Consiglio ha formulato nella risoluzione qui impugnata, volta a far sì che il Municipio abbia a studiare una variante di PR relativa ai fondi di proprietà dei ricorrenti che consideri una rivalutazione dell'assetto formale e ambientale di quel contesto territoriale.

Vogliate gradire, onorevoli signori Presidente e Consiglieri,
l'espressione della nostra massima stima.

Per il Consiglio di Stato:

Il Presidente, G. Buffi
p.o. Il Cancelliere, A. Crivelli

