

GR_GERICHTE PVG 2016 16 vom 13. Februar 2026

GR Gerichte, 2026-02-13, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_PVG_2016_16

FR: GR_GERICHTE PVG 2016 16 du 13 février 2026

IT: GR_GERICHTE PVG 2016 16 del 13 febbraio 2026

Erwägungen

E. 2

a) Giusta l'art. 75 LPTC, nella costruzione di edifici che superano il livello dell'originario terreno naturale, si deve osservare una distanza di 2,5 m dal confine del fondo vicino, se la legge edilizia del comune non prescrive distanze superiori (cpv. 1). Tra gli edifici si deve osservare una distanza di 5 m, se la legge edilizia del comune non prescrive distanze superiori (cpv. 2). In conformità all'art. 5.3 LE, tutte le costruzioni principali devono rispettare le distanze prescritte dalle disposizioni di zona. La distanza dal confine corrisponde al tracciato più breve tra il confine e la facciata (cpv. 1). Due o più costruzioni sullo stesso fondo devono rispettare le distanze tra edifici prescritte per la rispettiva zona. L'autorità edilizia può autorizzare distanze inferiori tra gli edifici, purché ciò non stia in contrasto con interessi pubblici (cpv. 3). Le distanze possono venir ripartite in modo differente su due particelle contigue alla condizione che la distanza tra gli edifici, garantita mediante iscrizione a Registro Fondiario, corrisponda a quella prescritta per la relativa zona (cpv. 4). Con il consenso scritto del vicino e con l'autorizzazione dell'autorità edilizia la distanza minima fra gli edifici può essere ridotta, purché ciò non stia in contrasto con interessi pubblici (cpv. 7). 16

11/16 Raumordnung PVG 2016 123 b) Nell'evenienza in oggetto il fondo su cui verrebbe a sorgere la costruzione qui contestata è sito in zona R3. Giusta lo schema delle zone in appendice alla LE, in zona R3 la distanza dal confine è di 4 m e la distanza minima da edifici è di 8 m. Non è contestato che il progetto di costruzione preveda l'erezione di una costruzione a 4 m dal confine con il fondo no. 621. Poiché quest'ultimo è sopraedificato con una costruzione a confine con la particella no. 620, la distanza tra l'edificio rurale esistente e la nuova costruzione è di soli 4 m. Per i ricorrenti tale distanza tra edifici violerebbe manifestamente i dettami della LE e in ogni caso la distanza tra edifici di 5 m contemplata all'art. 75 LPTC.

E. 3

a) La problematica in merito alle distanze tra edifici è stata effettivamente oggetto di una particolare prassi, instauratasi fin dal 1975 (PTA 1975 no. 32). Già allora il Tribunale amministrativo riteneva non equo pretendere il rispetto delle distanze tra edifici anche nei confronti di costruzioni già erette su fondi confinanti che non rispettano a loro volta le distanze da confine previste dalla LE, giacché costruiti sotto l'egida di una normativa precedente. Già allora il Tribunale amministrativo considerava che pretendere in tali condizioni il rispetto della nuova normativa legale sulle distanze unicamente da parte di uno dei due proprietari di particelle contigue sarebbe equivalso in pratica a penalizzare il committente che costruisce sotto l'egida del nuovo diritto, imponendogli il rispetto non solo delle distanze da confine regolamentari, ma pure l'ossequio – per le distanze tra edifici – di distanze che il vicino non è stato tenuto ad ossequiare in precedenza. Per tale motivo

nella sentenza pubblicata in PTA 1975 no. 32 il Tribunale amministrativo conclude- va all'applicabilità in simili circostanze del principio stando al quale la situazione edilizia di colui che intende costruire – dopo l'entrata in vigore della nuova normativa – non possa essere pregiudicata dalla edificazione sul fondo vicino di una costruzione eretta sotto l'egida del diritto previgente, poiché in tal caso la costruzione è più vicina al confine di quanto la nuova normativa dichiara ammissibile. Equamente, il diritto di costruzione di colui che edifica per primo non potrebbe estendersi in modo tale da permettergli l'edificazione a condizioni minime mentre per questo fatto al vicino verrebbero imposte delle condizioni di edificabilità tali da rendere praticamen- te impossibile un'edificazione del suo fondo. In questi casi, fermo restando il rispetto delle disposizioni sulla sicurezza degli edifici e sulla polizia del fuoco, il Tribunale considerava che la distanza tra edifici dovesse corrispondere alla somma tra la distanza da confine per il fondo da edificare e la distanza da confine della costruzione

11/16 Raumordnung PVG 2016 124 già esistente. In questo modo, la mancanza o ridotta distanza da confine dell'edificio già esistente non verrebbe inclusa nel calcolo. b) La prassi sancita nella PTA 1975 no. 32 veniva in segui- to confermata anche sotto l'egida della LPTC entrata in vigore il 1. novembre 2005. Nella sentenza R 09 103 (pubblicata in PTA 2010 no. 23), il Tribunale amministrativo confermava l'assenza di dispo- sizioni transitorie in merito alle disposizioni sulle distanze tra edi- fici per costruzioni esistenti e stabiliva che la distanza di 5 m di cui all'art. 75 LPTC non andasse intesa in senso assoluto, essendo possibile derogare alla stessa ad esempio con il consenso dei vi- cini, grazie a disposizioni sul diritto di ricostruire o a seguito di de- terminate misure pianificatorie come le linee di allineamento. Con l'introduzione dell'art. 75 cpv. 2 LPTC il legislatore non era neppure stato reputato voler sopperire alla notoria prassi del Tribunale am- ministrativo sancita nella PTA 1975 no. 32. Per tale motivo in R 09 103, essendo la costruzione vicina eretta a confine, la distanza tra edifici veniva a corrispondere alla regolamentare distanza da confi- ne tra la particella in via di edificazione e il fondo contiguo. Questa decisione veniva confermata anche dal Tribunale federale (senten- za 1C_199/2010 del 30 giugno 2010). In detto giudizio la soluzione adottata dal Tribunale amministrativo non veniva ritenuta censura- bile dall'ultima istanza federale, che non solo riteneva urtante la diversa proposta auspicata dai vicini, ma confermava la validità di una simile scelta anche in relazione ad analoghi sistemi adot- tati presso altri cantoni (vedi sentenza citata cons. 3.2). Dal canto suo, il Tribunale amministrativo ha avuto modo di confermare la propria prassi anche in tempi più recenti (vedi sentenze R 15 8 del 20 maggio 2015 e R 14 41 nonché 42 dell'11 novembre 2014). In data

E. 7

marzo 2016, il Tribunale federale, facendo riferimento espressa- mente al suo precedente giudizio, convalidava di nuovo la bontà di detta soluzione confermando il metodo di calcolo delle distan- ze da edifici applicato in questi casi speciali dal Tribunale ammini- strativo e che era stato oggetto del procedimento R 15 8 (sentenza 1C_339/2015 del 7 marzo 2016 cons. 3.4). c) Alla luce delle considerazioni che precedono, l'operato del comune sfugge alle censure di ricorso. Ritenuto che lo stabile agricolo sul fondo no. 621 non ha alcuna distanza da confine ma è ubicato a confine, con l'ossequio della distanza da confine di 4 m stabilita per la zona R3 la costruzione della committenza è stata giustamente considerata ossequiare la normativa sulle distanze tra edifici. La distanza tra edifici di 4 m ritenuta nel caso in oggetto non può neppure essere considerata lesiva di qualsivoglia interes-

11/16 Raumordnung PVG 2016 125 se pubblico, anche considerato che in base allo schema delle zone tale distanza tra edifici vale già per la zona nucleo, ampliamento del nucleo 3 e 2 e per la zona per edifici e impianti pubblici. Nell'evenienza sarebbe poi nelle intenzioni dei ricorrenti destinare il loro rustico ad abitazione principale per cui le distanze del caso in oggetto riguarderebbero comunque solo due case monofamiliari, mentre nella decisione pubblicata in PTA 1975 no. 32 la distanza tra edifici confermata di 2,5 m riguardava una casa monofamiliare e una già esistente casa plurifamiliare. In questo senso quindi neppure la distanza assoluta tra i due edifici dà adito a critiche. R 16 15 Sentenza del 12 luglio 2016

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