

GR_GERICHTE R 2016 15 vom 12. Juli 2016

GR Gerichte, 2016-07-12, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2016_15

FR: GR_GERICHTE R 2016 15 du 12 juillet 2016

IT: GR_GERICHTE R 2016 15 del 12 luglio 2016

Regeste

opposizione edilizia | Baurecht

Erwägungen

E. 1

La controversia verte sulla liceità del rilascio della licenza edilizia per l'erezione di una casa d'abitazione sul fondo no. 620. Da quanto risultava dallo scritto del 15 febbraio e dal complemento del 16 febbraio 2016 i ricorrenti chiedevano il rispetto della normativa in materia di distanze, per cui, pur non avendo formulato un petito, era chiaro che il ricorso tendesse

- 4 - o all'annullamento della licenza edilizia o alla riforma della stessa nel senso che il progetto fosse tenuto ad ossequiare le distanze legali. Nella presa di posizione (recte: replica) dell'11 aprile 2016 essi chiedevano invece che fosse constatato il non rispetto della legge. In principio, se il provvedimento dovesse rivelarsi contrario alla normativa edilizia, il Tribunale amministrativo sarebbe tenuto ad annullare la licenza edilizia, senza la necessità di emanare una decisione di accertamento, il cui carattere è del resto sussidiario rispetto ad una decisione mediante la quale l'autorità decide nel merito della causa o la rinvia per nuova decisione. Poiché gli istanti non sono dei giuristi e considerato che dagli scritti 15 e 16 febbraio 2016 erano sufficientemente chiare le loro intenzioni non vi sono motivi per non entrare nel merito del ricorso in relazione alla pretesa violazione della normativa edilizia. Per quanto riguarda invece le pretese di risarcimento avanzate dagli istanti l'11 aprile 2016, vi è già una inammissibile estensione del petito di ricorso. Tali pretese poi, oltre a non essere di competenza di questo Giudice, sono in ogni caso tardive, essendo state proposte per la prima volta oltre il regolare termine di ricorso, per cui su tale richiesta di risarcimento non è dato entrare nel merito dell'istanza. Esulano parimenti dal contesto della presente vertenza le considerazioni esposte dagli istanti in relazione alla procedura di licenza edilizia che concerneva i loro rustici sui fondi ni. 621 e 622, poiché la procedura di licenza edilizia relativamente a tali oggetti non ha alcuna pertinenza con la licenza edilizia impugnata in questa sede.

E. 2

a) Giusta l' art. 75 della legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC; CSC 801.100), nella costruzione di edifici che superano il livello dell'originario terreno naturale, si deve osservare una distanza di

E. 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 5.0 m, se la legge edilizia

del comune non prescrive distanze

- 5 - superiori (cpv. 2). In conformità all'art. 5.3 della legge edilizia comunale (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). 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

- 6 - 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 concludeva 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 praticamente 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 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 seguito 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 disposizioni transitorie in merito

- 7 - alle disposizioni sulle distanze tra edifici 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 vicini, grazie a disposizioni sul diritto di ricostruire o a seguito di determinate 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 amministrativo 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 confine tra la particella in via di edificazione e il fondo contiguo. Questa decisione veniva confermata anche dal Tribunale federale (sentenza 1C_199/2010 del 30 giugno 2010). In detto giudizio la soluzione adottata dal Tribunale amministrativo non veniva ritenuta censurabile 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 adottati 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 7 marzo 2016, il Tribunale federale, facendo riferimento espressamente al suo precedente giudizio, convalidava di nuovo la bontà di detta soluzione confermando il metodo di calcolo delle distanze da edifici applicato in questi casi speciali dal Tribunale amministrativo 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

- 8 - 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 interesse 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.

E. 4

a) Ai sensi dell'art. 1.4 LE, il consulente edilizio informa e consiglia - in collaborazione con la Commissione edilizia - i committenti e gli architetti sulla strutturazione di progetti di costruzione nelle zone nucleo e ampliamento nucleo. Alla consulenza edilizia sottostanno anche progetti di costruzione relativi ad edifici degni di conservazione e d'importanza volumetrica nonché entro le aree con l'obbligo del concetto di inserimento o del piano di quartiere (cpv. 2). La consulenza edilizia può essere dichiarata obbligatoria attraverso aree

delimitate nel piano generale delle strutture per altre zone edificabili o per parti di esse (cpv. 3). Relativamente alle norme architettonico-paesaggistiche generali, l'art. 7.1 cpv. 1 LE prevede che le nuove costruzioni debbano essere ubicate in modo da formare nel tempo un complesso organico e ben inserito. Richiamandosi a questi disposti, i ricorrenti pretendono che, essendo le loro costruzioni edifici di importanza volumetrica, una consulenza si sarebbe in ogni caso imposta.

- 9 - b) Come giustamente addotto dal comune convenuto, la particella in via di edificazione è posta in zona R3, dove non vige alcun obbligo di consulenza ai sensi di quanto previsto all'art. 1.4 LE. Il fatto che le costruzioni dei vicini siano degli oggetti che sottostanno a consulenza e che facciano parte dei "Gruppi da mantenere" non modifica le sorti del fondo contiguo. Giusta la LE non vi è alcun obbligo di consulenza per il fondo no. 620 per cui la pretesa è infondata. Anche il rinvio all'art. 7.1 LE non giova alla causa degli istanti, non avendo gli stessi neppure marginalmente motivato un eventuale conflitto tra il progetto approvato e la norma d'inserimento di cui all'art. 7.1 LE. Da tale disposto è comunque escluso voler dedurre un obbligo di consulenza nel senso proposto dagli istanti. Anche dal fatto che le altezze massime previste dalla zona R3 e nucleo siano diverse non è dato concludere ad una violazione delle norme di inserimento, anche perché gli istanti neppure adducono in quale modo l'altezza effettiva della costruzione attigua possa pregiudicare l'inserimento della costruzione nel contesto concreto. Il semplice fatto che in zone diverse vengano anche altezze massime diverse non permette di concludere ad una violazione delle norme d'inserimento qualora vengano edificate due fondi contigui appartenenti a zone edilizie con gradi d'edificazione differenti.

E. 5

Le critiche promosse dagli istanti all'immediato inizio dei lavori di costruzione vanno relativizzate. Ai sensi dell'art. 91 cpv. 1 LPTC progetti di costruzione possono essere iniziati non appena la licenza edilizia è accordata per iscritto. Restano riservate prescrizioni diverse in una procedura d'impugnazione. In conformità a tale disposto, con la sua intimazione la licenza edilizia diviene esecutoria. Pertanto la committenza era legittimata ad iniziare immediatamente i lavori pur correndo l'eventuale rischio di vedersi annullare in seguito la licenza di costruzione. Urbanisticamente poi una casa unifamiliare è sinonimo di casa monofamiliare.

- 10 -

E. 6

In esito alle considerazioni esposte in precedenza, il ricorso va respinto nella misura in cui è dato entrare nel merito dello stesso. L'esito della controversia giustifica l'accollamento dei costi occasionati dal presente procedimento alla parte soccombente in ossequio a quanto stabilito all'art. 73 cpv. 1 della legge sulla giustizia amministrativa (LGA; CS 370.100) che nell'evenienza sono i due ricorrenti. Per il resto, nella procedura di ricorso la parte soccombente viene di regola obbligata a rimborsare alla parte vincente le spese necessarie causate dalla procedura (art. 78 cpv. 1 LGA), mentre agli enti a cui sono affidati compiti di diritto pubblico non vengono di regola assegnate ripetibili (art. 78 cpv. 2 LGA). In merito alla nota d'onorario del 2 maggio 2016 occorre osservare che degli importi fatturati possono essere riconosciute le due ore e 55 minuti alla tariffa oraria di fr. 250.--, per un ammontare di fr. 729.20, le spese del 3 % pari a fr. 21.90 ed i fr. 5.-- a titolo di indennità di trasferta, in virtù di quanto previsto dall'accordo sull'onorario sottoscritto dalle parti in data 21 aprile

2016. Per contro i costi di apertura dell'incarto non possono essere computati. Al totale così ottenuto di fr.756.10 va aggiunta l'IVA dell'8 % per un'indennità complessiva di fr. 816.60. I due ricorrenti sono pertanto tenuti a rifondere ai privati convenuti tale importo a titolo di ripetibili. Il Tribunale decide: 1. Il ricorso è respinto per quanto è dato entrare nel merito dello stesso. 2. Vengono prelevate - una tassa di Stato di fr. 1'500.-- - e le spese di cancelleria di fr. 257.-- totale fr. 1'757.--

- 11 - il cui importo sarà versato da A._____ e B._____, entro trenta giorni dalla notifica della presente decisione all'Amministrazione delle finanze del Cantone dei Grigioni, Coira. 3. A._____ e B._____ versano a C._____ e a D._____ complessivamente fr. 816.60 (IVA inclusa) a titolo di ripetibili. 4. [Vie di diritto] 5. [Comunicazioni]

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