

TI_GERICHTE 52.1995.482 vom 27. Oktober 1995

TI Tribunale d'appello, 1995-10-27, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.1995.482

FR: TI_GERICHTE 52.1995.482 du 27 octobre 1995

IT: TI_GERICHTE 52.1995.482 del 27 ottobre 1995

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Tribunale cantonale amministrativo 27.10.1995 52.1995.482 Tessin Tribunale cantonale amministrativo 27.10.1995 52.1995.482 Ticino Tribunale cantonale amministrativo 27.10.1995 52.1995.482

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 52.95.00482 DP 211/95 leo Lugano 27 ottobre 1995 In nome della Repubblica e Cantone del Ticino Il Tribunale cantonale amministrativo composto dei giudici: Lorenzo Anastasi, presidente, Raffaello Balerna, Stefano Bernasconi segretario: Leopoldo Crivelli statuendo sul ricorso 29 agosto 1995 di _____ rappr. da: avv. _____ contro la decisione 17 luglio 1995 (n. 3940) del Consiglio di Stato che conferma la licenza preliminare 17 novembre 1994 rilasciata dal municipio di _____ a _____ per la costruzione di una casa monofamiliare sulla part. n. _____ RF; viste le risposte: - 6 settembre 1995 di _____; - 8 settembre 1995 del Consiglio di Stato; - 14 settembre 1995 del Municipio di _____; - 16 settembre 1995 del Municipio di _____; - 19 settembre 1995 del Dipartimento del territorio; letti ed esaminati gli atti; ritenuto, in fatto A. Il resistente _____ è proprietario di un fondo (part. n. _____ RFD), situato ad _____ in località _____, a monte della strada cantonale che conduce ad Iseo ed a confine con il territorio giurisdizionale di quel comune. Il fondo è incluso nella zona edificabile molto estensiva (R2 E2) ed è parzialmente ricoperto da bosco. Parte del fondo è inoltre gravata dai vincoli di protezione della natura sanciti dalla zona istituita per tale scopo (zona riproduzione anfibi). Il 22 giugno 1994 il Consiglio di Stato ha accertato i limiti del bosco, stabilendo che l'area forestale era inferiore a quella indicata dal piano delle zone. B. Il 25 agosto 1994 _____ ha chiesto al municipio di _____ la licenza preliminare per costruire una casa monofamiliare ed un'autorimessa sulla parte libera da bosco del suo fondo. Parallelamente ha chiesto il Consiglio di Stato il permesso di dissodare una striscia di 600 mq di bosco, situata in gran parte in territorio di Iseo, allo scopo di realizzare un accesso veicolare al suo fondo, collegando la sovrastante strada patriziale (part. n. _____ RFD) alla strada SS 2.9 (part. n. _____ RFD), che lo costeggia, ma che per motivi tecnici non è percorribile con veicoli. Entrambe le istanze sono state avversate dal vicino _____, proprietario della part. n. _____ RFD. C. Raccolto il preavviso favorevole del Dipartimento del territorio, il 17 novembre 1994 il municipio di _____ ha rilasciato la licenza richiesta, subordinandola alle seguenti tre condizioni: "a) prima di presentare la domanda di costruzione definitiva dovrà essere chiesta da parte dell'istante una modifica di poco conto, secondo l'art. 14 RLALPT, del PR per l'estensione del limite della zona edificabile del mappale in oggetto; b) per

rispettare la distanza del confine lato N l'edificio principale deve essere spostato a S di 10 cm; c) il corpo accessorio deve essere spostato di 3 m verso il corpo principale per rispettare l'integrità della zona riproduzione anfibi". Contro la licenza preliminare sono insorti davanti al Consiglio di Stato tanto l'opponente _____, quanto il suo beneficiario. Il primo contestando soprattutto l'urbanizzazione del fondo, a suo avviso, privo di un accesso sufficiente. Il secondo censurando invece la condizione relativa alla zona di protezione della natura. D. Con risoluzione 17 maggio 1995 il Consiglio di Stato ha accolto l'istanza di dissodamento, rilevando, fra l'altro, che la strada attraverso il bosco rappresentava l'unica possibilità di dotare il fondo di un accesso veicolare. Contro questa decisione l'opponente _____ si è aggravato davanti al Tribunale federale con ricorso di diritto amministrativo. Con separata decisione del 31 maggio seguente lo stesso Consiglio ha inoltre approvato la variante di PR con cui veniva inclusa nella zona edificabile la superficie non boschiva rilevata sul fondo del resistente. In pari tempo, il Governo ha inoltre respinto il ricorso inoltrato da _____ contro la variante in questione. E. Con giudizio 17 luglio 1995 il Consiglio di Stato ha poi respinto il ricorso inoltrato dallo stesso opponente contro la licenza preliminare ed ha invece accolto quello interposto da _____ contro la condizione imposta per esigenze di protezione della natura; condizione che ha annullato assieme a quella relativa alla variante di PR. In sostanza, il Governo ha ritenuto che il fondo fosse sufficientemente urbanizzato, in quanto accessibile a piedi a partire dalla sottostante strada cantonale _____. A suo avviso, occorrerebbe soltanto "concordare con le competenti autorità le modalità per costruire un posteggio a lato della strada". La condizione relativa alla variante di PR è stata annullata siccome "diventa priva d'oggetto, essendo superata di fatto". Quella relativa alla zona di protezione della natura è invece sostata annullata, essendo diventata superflua in seguito alla ridefinizione dei limiti dell'area boschiva. F. Contro il predetto giudizio governativo il soccombente insorge davanti al Tribunale cantonale amministrativo, chiedendo che venga annullato assieme alla controversa licenza. Il ricorrente contesta anzitutto che la procedura di rilascio del permesso preliminare per la casa possa essere disgiunta dalla procedura di rilascio del permesso per la costruzione della strada di accesso da monte. Fatta questa premessa e rilevato ancora di aver chiesto nel frattempo al Consiglio di Stato di rivedere la decisione di approvazione della variante di PR, l'insorgente contesta poi l'adeguatezza dell'accesso dalla strada cantonale e delle alternative valutate in sede di rilascio del permesso preliminare. Scartata la soluzione di passare attraverso i fondi dei vicini (part. n. _____ e _____ RFD), l'insorgente nega in definitiva che la strada attraverso il bosco, prospettata dal resistente, costituisca una valida alternativa: alla costruzione di quest'opera non si opporrebbero infatti soltanto le esigenze di protezione del bosco, ma anche quelle discendenti dalla zona di protezione della natura, poiché la variante di PR avrebbe lasciato immutati i limiti di tale zona. G. All'accoglimento del ricorso si oppongono il Consiglio di Stato ed il municipio di _____ che non formulano particolari osservazioni. Il Dipartimento del territorio ed il municipio di Iseo si rimettono invece al giudizio di questo Tribunale. Il resistente _____, da parte sua, contesta partitamente le tesi dell'insorgente, sottolineando, in particolare, come l'unica possibilità di accesso al suo fondo sia data dalla strada che intende realizzare attraverso il bosco. Considerato, in diritto 1. La competenza del Tribunale cantonale amministrativo, la legittimazione attiva dell'insorgente e la tempestività dell'impugnativa sono pacificamente date (art. 21 LE; 42 e 46 PAm). Il ricorso è dunque ricevibile in ordine. 2. Considerata la natura delle questioni poste a giudizio, il ricorso può essere evaso sulla base degli atti, senza

assumere ulteriori prove. In particolare, senza procedere al sopralluogo sollecitato dall'insorgente. La situazione dei luoghi emerge infatti chiaramente dalla documentazione annessa alla domanda di costruzione e da quella ulteriormente prodotta in causa dalle parti.

3. Scopo della licenza preliminare, come giustamente rileva il Consiglio di Stato nel giudizio impugnato, è quello di accertare prima della progettazione di dettaglio, le principali condizioni di edificabilità di un fondo (cfr. art. 15 LE; Scolari, Commentario della LE, ad art. 51 N. 4 seg.). Nella misura in cui viene trattata secondo la procedura ordinaria di rilascio del permesso di costruzione, essa vincola tanto l'autorità, quanto i privati per la durata di un anno a partire dal momento in cui cresce in giudicato formale. Contestazioni contro la domanda di rilascio del permesso definitivo sono proponibili soltanto nella misura in cui riguardino questioni che non sono già state risolte in modo vincolante dalla licenza preliminare.

4. Nel caso in esame, il resistente _____ ha inoltrato una domanda di licenza preliminare volta essenzialmente ad accertare l'edificabilità del suo fondo per rapporto all'estensione della superficie edificabile, all'esistenza di un accesso sufficiente ed ai vincoli derivanti dalla zona di protezione della natura.

4.1. Area edificabile/area forestale
La licenza preliminare si fonda sulla superficie edificabile risultante dall'accertamento forestale e dalla variante di PR adottata per integrare nella zona edificabile la superficie risultata libera da bosco. Del tutto logica e coerente, anche se formulata in termini imprecisi, era quindi la prima delle condizioni alle quali il municipio di Aranno ha subordinato tale atto. E' invero pacifico che la licenza definitiva può essere rilasciata soltanto a condizione che la superficie risultata priva di bosco può essere considerata edificabile a tutti gli effetti. A torto il Consiglio di Stato ha annullato tale condizione in seguito all'approvazione della variante di PR intervenuta nel frattempo. La condizione era del tutto legittima e la questione a sapere se nel frattempo sia stata adempiuta esula dai limiti del giudizio attorno alla licenza preliminare. La questione relativa all'adempimento delle condizioni alle quali è subordinata una licenza preliminare rientra infatti nei limiti del giudizio che l'autorità è chiamata a rendere quando le verrà inoltrata la domanda definitiva. La condizione annullata va quindi ripristinata senza che occorra esaminare se la variante di PR sia stata nel frattempo validamente approvata.

4.2. Urbanizzazione/Accesso
Giusta l'art. 19 LPT, il rilascio dell'autorizzazione a costruire presuppone, fra l'altro, che il fondo sia dotato di accesso sufficiente, garantito in fatto ed in diritto. Per essere sufficiente l'accesso deve essere adeguato alla prevista utilizzazione e garantire in linea di massima il libero passaggio dei mezzi pubblici di soccorso (cfr. DFGP, Commento alla LPT, ad art. 19 N. 13). In concreto, è pacifica l'esigenza di un accesso veicolare. La licenza preliminare è tuttavia silente in merito a questo requisito. Sembra dare per scontato che la costruzione in esame sia raggiungibile attraverso il collegamento previsto tra la strada patriziale (part. n. _____ RFD) ed il tratto della strada SS 2.9 (part. n. _____ RFD) esistente a monte del fondo del resistente. Independentemente dall'esistenza di un diritto di passo attraverso il fondo del vicino Itin (part. n. _____ RFD), dal consenso del patriziato ad edificare la strada su suolo patriziale e dal permesso di costruzione che dovrà semmai essere rilasciato anche da parte del municipio di _____. In tali circostanze del tutto fondate appaiono le eccezioni che il ricorrente solleva in relazione all'adempimento del requisito riferito all'accesso sufficiente. Sotto questo profilo, il ricorso va senz'altro accolto, negando che il permesso definitivo possa essere rilasciato sintanto che non verrà convenientemente risolta la questione relativa all'accesso. A torto il Consiglio di Stato ha ritenuto che il fondo fosse dotato di accesso sufficiente soltanto perché confina verso valle con la strada cantonale. Oltre a contraddire quanto lo stesso Consiglio aveva appena affermato due mesi

prima autorizzando il dissodamento, la soluzione non regge, poiché troppo importanti sono la distanza ed il dislivello che separano la strada in questione dalla prevista costruzione. Lo stesso resistente peraltro considera insostenibili le deduzioni tratte a tal proposito dalla precedente istanza. Sotto questo profilo il ricorso va quindi accolto, non già annullando la licenza preliminare come pretende l'insorgente, ma subordinandola al rilascio da parte dei municipi di _____ e di _____ del permesso per costruire il collegamento tra la strada patriziale e la strada SS 2.9. 4.3. Zona di protezione della natura L'autorità cantonale (Dipartimento del territorio/UPN) ha ritenuto che l'autorimessa sorgesse all'interno della zona di protezione della natura gravante parte del fondo dedotto in edificazione. Da qui il vincolo di spostare il manufatto imposto dal municipio di _____ a titolo di condizione della licenza. Il Consiglio di Stato l'ha annullata ritenendo che la variante di PR con cui veniva ridotta l'area boschiva riportata a titolo indicativo dal piano delle zone avesse ridotto anche la zona di protezione della natura. La deduzione non può essere condivisa, poiché la variante in questione ha posto la zona edificabile in consonanza con l'area forestale, ma non con la zona di protezione della natura, che è rimasta invariata. La condizione va quindi ripristinata. Tenuto conto del margine d'imprecisione con cui sono definiti i limiti effettivi della zona di protezione della natura non si giustifica tuttavia di imporre uno spostamento di 3 m. E' sufficiente imporre di costruire il manufatto all'esterno di tale zona, rinviando alla procedura di rilascio del permesso definitivo la verifica del rispetto di tale vincolo. 5. In esito alle considerazioni sin qui esposte, il ricorso va quindi parzialmente accolto, annullando la decisione governativa impugnata e confermando la licenza edilizia preliminare alle condizioni apposte dal municipio di _____ ed all'ulteriore condizione che i municipi di _____ e di _____ rilascino al resistente il permesso di costruire il collegamento tra la strada patriziale (part. n. _____ RFD) e la strada SS 2.9 (part. n. _____ RFD). 6. Vista la reciproca soccombenza la tassa di giustizia è suddivisa in parti eguali fra il ricorrente ed il resistente. Le ripetibili si ritengono invece compensate. Per questi motivi, visti gli art. 15, 21 LE; 28, 30 NAPR di _____; 3, 18, 28, 31, 60, 61, 65 PAm, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è parzialmente accolto. §. Di conseguenza: 1.1. la decisione 17 luglio 1995 del Consiglio di Stato (n. 3940) è annullata; 1.2. la licenza preliminare 17 novembre 1994 rilasciata dal municipio di _____ a _____ per l'edificazione della part. n. _____ RFD è confermata alle condizioni a e b e c (nei termini indicati al considerando 4.3), nonché all'ulteriore condizione che i municipi di _____ e di _____ rilascino il permesso di costruire il collegamento fra la strada patriziale (part. n. _____ RFD) e la strada SS 2.9 (part. n. _____ RFD). 2. La tassa di giustizia di fr. 1'200.-- è suddivisa in parti uguali fra il ricorrente ed il resistente. 3. Non si assegnano ripetibili. 4. Intimazione a: _____ Per il Tribunale cantonale amministrativo Il
presidente Il segretario