

TI_GERICHTE 52.1997.77 vom 30. Mai 1997

TI Tribunale d'appello, 1997-05-30, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.1997.77

FR: TI_GERICHTE 52.1997.77 du 30 mai 1997

IT: TI_GERICHTE 52.1997.77 del 30 maggio 1997

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Tribunale cantonale amministrativo 30.05.1997 52.1997.77 Tessin Tribunale cantonale amministrativo 30.05.1997 52.1997.77 Ticino Tribunale cantonale amministrativo 30.05.1997 52.1997.77

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 52.97.00077 Lugano 30 maggio 1997 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 15 aprile 1997 di _____ patrocinato da: avv. _____ contro la decisione 12 marzo 1997, no. 1176, del Consiglio di Stato che annulla la licenza edilizia 20 dicembre 1996 rilasciatagli dal municipio di _____ per trasformare in un locale svago comune il sottotetto di una casa d'abitazione plurifamiliare (part. no. _____ RFD); viste le risposte: - 23 aprile 1997 del Consiglio di Stato; - 28 aprile 1997 di _____ e _____ - 13 maggio 1997 del municipio di _____; letti ed esaminati gli atti; ritenuto, in fatto A. Il 1° dicembre 1993 il municipio di _____ ha rilasciato al ricorrente _____ il permesso di posare un tetto a falde sul tetto piano di una casa d'appartamenti situata a _____ in località _____ (part. no. _____ RFD). Il vano ricavato nel sottotetto avrebbe dovuto essere adibito per metà a solaio e per il resto a lavanderia. La licenza era subordinata alla condizione che i locali del sottotetto non fossero abitabili e che il timpano rivolto verso valle (S) venisse chiuso con una parete in muratura. Scostandosi dai piani approvati, _____ ha realizzato tre aperture nel timpano in questione e posato nel tetto alcuni lucernari supplementari. Con decisione 25 marzo 1995 il municipio di _____ ha negato il rilascio della licenza in sanatoria per le opere eseguite abusivamente. Nel contempo ha ordinato al ricorrente di chiudere le aperture sul frontone S, di eliminare i lucernari e di togliere il riscaldamento dal sottotetto al fine di assicurarne l'inabitabilità e la conseguente esclusione dal computo dell'i.s. Con giudizio 17 luglio 1995 il Consiglio di Stato ha confermato il provvedimento, respingendo l'impugnativa contro di esso interposta da _____. Contro questo giudizio il soccombente si è aggravato davanti al Tribunale cantonale amministrativo, chiedendo che venisse annullato assieme al controverso ordine di rettifica. La procedura di ricorso è sfociata in una transazione in virtù della quale _____ si impegnava ad eliminare due dei lucernari abusivi, a chiudere il timpano con un tavolato di mattoni in cotto e ad astenersi dalla posa di corpi riscaldanti nel sottotetto. L'impegno assunto non è mai stato onorato. B. Il 7 ottobre 1996 _____ ha chiesto al municipio di _____ di realizzare nel sottotetto un locale di svago comune al posto della lavanderia prevista sino a quel momento.

Alla domanda si sono opposti i vicini qui resistenti, obiettando che il ricorrente non aveva messo in opera gli accorgimenti concordati in sede di transazione giudiziale e paventando l'inserimento di contenuti abitativi nel sottotetto, con conseguente aumento dell'i.s. Con decisione 17 dicembre 1996 il municipio di _____ ha rilasciato al ricorrente la licenza richiesta, respingendo l'opposizione dei vicini. C. Con giudizio 12 marzo 1997 il Consiglio di Stato ha tuttavia annullato il provvedimento, accogliendo l'impugnativa contro di esso inoltrata dagli opposenti. In sostanza, il Governo ha ritenuto che la licenza non potesse essere accordata senza che venissero preventivamente adottati gli accorgimenti concordati nell'ambito della transazione conclusa davanti a questo Tribunale. A suo avviso, l'inabitabilità del sottotetto avrebbe dovuto essere assicurata anche dopo la trasformazione in un locale di svago. D. Contro il predetto giudizio governativo il soccombente insorge davanti al Tribunale cantonale amministrativo, chiedendone l'annullamento e postulando il ripristino della licenza rilasciatagli dal municipio di _____. Il ricorrente rileva di aver dato seguito alla transazione, chiudendo le aperture sulla facciata a valle ed astenendosi dal posare di corpi riscaldanti nel sottotetto. Ammette di non aver chiuso i lucernari, ma reputa che tale omissione non osti al rilascio della licenza per trasformarlo in un locale di svago. E. All'accoglimento del ricorso si oppone il Consiglio di Stato, che non formula osservazioni. Ad identica occlusione pervengono i vicini opposenti, sottolineando come il ricorrente non abbia ancora dato seguito alle modifiche concordate in sede di transazione. Il municipio di _____, dal canto suo, si limita a confermare quest'ultima circostanza. Considerato, in diritto 1. Il ricorso, tempestivo, è senz'altro ricevibile in ordine. La competenza del Tribunale cantonale amministrativo e la legittimazione attiva dell'insorgente sono invero pacifiche (art. 21 LE). Il giudizio può essere reso sulla base degli atti. La situazione dell'oggetto della contestazione è infatti perfettamente nota a questo Tribunale (art. 18 PAmm). 2. Giusta l'art. 37 LE, l'indice di sfruttamento (i.s.) è il rapporto fra la superficie utile lorda (SUL) e la superficie edificabile del fondo. La SUL è la somma della superficie dei piani sopra e sottoterra degli edifici, che può essere utilizzata per l'abitazione od il lavoro. Determinante, come rettamente ricorda il Consiglio di Stato rifacendosi alla dottrina ed alla giurisprudenza, è la natura intrinseca dei locali e non l'indicazione data dal proprietario circa l'uso previsto. Sono quindi escluse dal computo della SUL tutte le superfici non utilizzate e non utilizzabili per l'abitazione ed il lavoro, come le cantine, i solai, gli essiccatoi e le lavanderie delle abitazioni; i locali per il riscaldamento, per il combustibile e per i serbatoi; i locali per i macchinari degli ascensori, della ventilazione o della climatizzazione; i locali comuni per lo svago nelle abitazioni plurifamiliari. Per essere esclusi dal computo della SUL i cosiddetti "locali hobby" non devono soltanto essere destinati ad attività del tempo libero, ma devono anche essere al servizio di un'abitazione plurifamiliare. Devono inoltre essere locali comuni, ovvero a libera disposizione di tutti gli appartamenti e non riservati ad una singola unità abitativa. Locali hobby di abitazioni monofamiliari non sono quindi esclusi dal computo della SUL. Non è per contro richiesto che si tratti di locali non utilizzabili per l'abitazione. Possono quindi beneficiare dell'eccezione prevista dall'art. 38 cpv. 1 LE a favore dei locali di svago anche vani che per le loro caratteristiche intrinseche si presterebbero ad essere utilizzati a scopo abitativo, in quanto rifiniti con cura, riscaldati e convenientemente illuminati. 3. Nel caso concreto, il ricorrente chiede di essere autorizzato a destinare a locale per lo svago metà dell'ampio sottotetto che ha ricavato mediante la posa di un tetto a falde sulla sua casa d'appartamenti. Dal profilo del diritto edilizio, nulla si oppone al rilascio della licenza richiesta. Il locale è infatti ubicato in un'abitazione plurifamiliare e l'uso comune è

assicurato dall'assenza di porte o di separazioni verso la parte di sottotetto riservata ai solai degli appartamenti. Le rifiniture e l'illuminazione naturale assicurata dai lucernari aperti abusivamente nel tetto non ostano al riconoscimento della qualifica e della destinazione proposte dal ricorrente. I locali comuni, a differenza degli altri vani esclusi dal computo della SUL, possono infatti presentare caratteristiche oggettive che li fanno apparire idonei ad un uso abitativo. E' sufficiente che si tratti di locali d'uso comune, situati in un'abitazione plurifamiliare (casa d'appartamenti, condominio). A torto il Consiglio di Stato ha ritenuto che dovessero anzitutto essere apportate le modifiche concordate nell'ambito della transazione giudiziale del 21 dicembre 1995. Quegli accorgimenti erano destinati ad assicurare l'inabitabilità di una lavanderia che di fatto si presentava come un locale perfettamente abitabile, rifinito accuratamente, ben illuminato e dotato vista panoramica sul lago _____. Per un locale di svago quelle modifiche non sono tuttavia necessarie, poiché, contrariamente a quanto assume il Governo, i locali comuni sono esclusi dal computo della SUL anche se sono abitabili. E' sufficiente che siano al servizio di un'abitazione plurifamiliare e siano destinati all'uso comune. Ne discende che la licenza rilasciata dal municipio di _____ al ricorrente va ripristinata siccome conforme al diritto. Per scongiurare possibili abusi essa va comunque assoggettata alla condizione che il locale venga effettivamente messo a disposizione degli appartamenti e che la sua funzione venga garantita da un esplicito divieto di separarlo dai solai mediante porte, cancelli od ostacoli d'altro genere. Entro questi limiti il ricorso va accolto ed il giudizio governativo annullato. 4. La tassa di giustizia e le ripetibili seguono la soccombenza. Per questi motivi, visti gli art. 21, 37, 38 LE; 3, 18, 28, 31, 60, 61, 65 PAmM dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è accolto. §. Di conseguenza: 1.1. la decisione 12 marzo 1997 del Consiglio di Stato, n. 1176, è annullata; 1.2. la licenza 20 dicembre 1996 rilasciata dal municipio di _____ al ricorrente è ripristinata alle condizioni di cui al considerando no. 3. 2. Le spese e la tassa di giustizia di fr. 800.-- sono a carico dei resistenti, che rifonderanno al ricorrente fr. 1'200.-- a titolo di ripetibili di entrambe le istanze. 3. Intimazione a: _____ Per il Tribunale cantonale amministrativo II
presidente Il segretario

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