

TI_GERICHTE 52.1998.185 vom 6. Oktober 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-10-06, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.1998.185

FR: TI_GERICHTE 52.1998.185 du 6 octobre 1998

IT: TI_GERICHTE 52.1998.185 del 6 ottobre 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

LE, quale SUL si considera la somma della superficie dei piani sopra e sotto terra degli edifici. Non vengono tuttavia computate tutte le superfici non utilizzate o non utilizzabili per abitazione o il lavoro come (...) i corridoi e le scale che servono unicamente all'accesso di locali non calcolabili nella SUL (...) i porticati aperti (...), i balconi e le logge aperte che non servono come ballatoi. Dalla norma succitata si evince chiaramente che ai fini della determinazione della SUL fa per principio stato tutta la superficie del piano. Sono escluse dal computo soltanto determinate superfici che non possono essere sfruttate per scopi abitativi o lavorativi. Dagli esempi di superfici non computabili come SUL emerge inequivocabilmente l'intenzione del legislatore cantonale di computare come SUL le superfici delle parti di costruzione che servono all'accesso di locali utilizzati od utilizzabili per l'abitazione od il lavoro. Non sono quindi escluse dal computo della SUL le superfici dei corridoi e delle scale che servono ad accedere a tali locali. In questo stesso ordine di idee, sono quindi incluse nella SUL le logge aperte che servono come ballatoi, ovvero che servono ad accedere a locali conteggiati nella SUL (cfr. Huber, Die Ausnützungsziffer, Zürcher Schriften zum öffentlichen Recht, § 6 pag. 45 seg., in particolare III A Nota 11).

3.2. Nell'evenienza concreta, occorre in sostanza di stabilire se le superfici dei porticati aperti descritti in narrativa siano da escludere dal computo dell'indice di sfruttamento in forza delle eccezioni previste a titolo esemplificativo dall'art. 38 cpv. 1 seconda frase LE; disposizione che deroga al principio sancito dalla frase precedente, secondo cui tutta la superficie dei piani sopra e sottoterra degli edifici deve essere considerata quale SUL. Il Consiglio di Stato e gli stessi ricorrenti _____ hanno ritenuto che queste parti dell'edificio fossero da considerare come "ballatoi", ovvero come "corridoi coperti o scoperti, costruiti in aggetto dal muro di sostegno, per uso di disimpegno o di comunicazione" (cfr. Devoto Oli, Dizionario della lingua italiana). A torto, poiché queste parti dell'edificio non aggettano dai muri perimetrali, ma sono integrati nel suo corpo principale. Contrariamente a quanto assumono le parti gli spazi qui in discussione sono in realtà "logge aperte", ovvero porticati che si aprono sulla facciata principale dell'immobile e che comunicano fra loro mediante due serie di rampe di scale. Queste logge non sono d'altro canto fini a sé stesse. Non hanno una funzione meramente estetica, ma servono principalmente a collegare fra loro i singoli locali dell'abitazione dei ricorrenti _____ situati sui tre piani in cui questa risulta suddivisa. Si tratta quindi di "logge aperte che fungono da ballatoi", ovvero da corridoi aperti su un lato destinati a permettere l'accesso ai locali che compongono l'abitazione. Stante questa configurazione, non sono pertanto

deducibili dalla SUL, ovvero dalla superficie dei rispettivi piani. A torto pretende il ricorrente che queste superfici siano da escludere dal computo della SUL in quanto non utilizzabili per l'abitazione (quantomeno nei mesi invernali). Dall'esemplificazione contenuta nell'art. 38 cpv. 1 seconda frase LE si deduce a contrario che le logge aperte che servono come ballatoi, ovvero i porticati aperti che fungono da passaggi per accedere a locali abitabili sono computate come SUL al pari dei corridoi e delle scale che servono all'accesso di locali abitabili. Situazione, questa, che - contrariamente a quanto assume il Consiglio di Stato - si verifica anche nel caso della loggia/porticato a PT e dell'attigua rampa di scale. Non si può in effetti negare che anche questi spazi siano destinati ad assicurare il collegamento fra i locali abitabili a PT (cucina e sala da pranzo) e le camere dei piani superiori. Trattandosi di superfici che già attualmente sono da computare come SUL, ben si deve di conseguenza ammettere che la controversa chiusura dei portici con vetrate non implichi alcuna modifica dell'indice di sfruttamento. 4. Non determinando l'intervento alcun aumento dell'indice di sfruttamento, non vi sono validi motivi per respingere la domanda di costruzione. La prevista trasformazione, più importante di un lavoro di manutenzione o di riparazione, ma comunque non sostanziale, non incide minimamente sull'unico momento di contrasto con il diritto vigente. L'interesse pubblico non ne viene per nulla pregiudicato. Parimenti, non arreca pregiudizio di sorta al vicino _____. Stando così le cose, già dal profilo dell'art. 39 RLE, nulla si oppone al rilascio della licenza. Già per questo motivo il ricorso dei beneficiari della licenza deve essere accolto e quello del vicino opponente respinto. 5. Abbondanzialmente, giova comunque rilevare che la licenza sarebbe da confermare integralmente anche in applicazione dell'art. 24 cpv. 3 NAPR; norma, questa, che permette al municipio di concedere deroghe all'indice di sfruttamento in caso di trasformazioni di edifici costruiti in base a licenze rilasciate prima del 31 dicembre 1980, al fine di consentire una più razionale utilizzazione delle volumetrie esistenti a scopi abitativi. La particolare configurazione della costruzione in oggetto presenta in effetti le connotazioni del caso eccezionale. La trasformazione è inoltre riferita ad un edificio costruito prima del 1981 ed è destinata a permettere una più razionale utilizzazione dell'abitazione dei ricorrenti _____, evitando loro di uscire all'addiaccio per passare dai locali del pianterreno alle camere da letto e viceversa. Anche volendo ammettere che l'intervento determini un aumento dell'indice di sfruttamento, sarebbero quindi senz'altro dati i presupposti per la concessione di una deroga. 6. Sulla scorta delle considerazioni che precedono, il giudizio governativo impugnato va quindi annullato, ripristinando integralmente la licenza impugnata, siccome conforme al diritto. La tassa di giustizia e le ripetibili seguono la soccombenza. Per questi motivi, visti gli art. 21, 38 LE; 24 NAPR di _____; 3, 18, 28, 31, 60, 61, 65 PAmM dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso di _____ è respinto. Il ricorso di _____ e _____ è accolto. §. di conseguenza: 1.1. la decisione 17 giugno 1998, no. 2765, del Consiglio di Stato è annullata e riformata nel senso che: 1.2. la licenza edilizia 29 dicembre 1997 rilasciata dal municipio di _____ a _____ e _____ è confermata. 2. La tassa di giustizia di fr. 800.-- è a carico del ricorrente _____, che rifonderà a _____ e _____ fr. 1'200.-- a titolo di ripetibili di entrambe le istanze. 3. Intimazione a: _____ Per il Tribunale cantonale amministrativo II
presidente Il segretario