

TI_GERICHTE 52.2000.152 vom 6. September 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-09-06, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2000.152

FR: TI_GERICHTE 52.2000.152 du 6 septembre 2000

IT: TI_GERICHTE 52.2000.152 del 6 settembre 2000

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Tribunale cantonale amministrativo 06.09.2000 52.2000.152 Tessin Tribunale cantonale amministrativo 06.09.2000 52.2000.152 Ticino Tribunale cantonale amministrativo 06.09.2000 52.2000.152

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 52.2000.00152 -155 Lugano 6 settembre 2000 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 sui ricorsi a) 5 giugno 2000 di _____ b) 8 giugno 2000 di _____ Comunione ereditaria fu _____ e _____ e _____ (patr. da: avv. _____) contro la decisione 23 maggio 2000 del Consiglio di Stato (n. 2092) che conferma a determinate condizioni la licenza edilizia 25 gennaio 2000 rilasciata dal municipio di _____ a _____ per la costruzione di una casa d'abitazione bifamigliare in località _____ (part. n. _____ RF); viste le risposte: - 15 giugno 2000 del municipio di _____; - 21 giugno 2000 del Consiglio di Stato; - 30 giugno 2000 di _____ e _____, comunione ereditaria fu _____, _____, _____, _____ e _____; - 4 agosto 2000 del Dipartimento del territorio; al ricorso sub a - 15 giugno 2000 del municipio di _____; - 19 giugno 2000 di _____; - 21 giugno 2000 del Consiglio di Stato; - 4 agosto 2000 del Dipartimento del territorio; al ricorso sub b letti ed esaminati gli atti; ritenuto, in fatto A. Il 15 giugno 1999 _____ ha chiesto al municipio di _____ il permesso di costruire una casa d'abitazione bifamigliare in località _____ (part. n. _____ RF; zona R2). L'accesso all'edificio è previsto attraverso una strada privata aperta al pubblico, di larghezza variante tra 2 e 3 m, che parte dalla rotonda situata in prossimità della _____ e sale verso monte sino a raggiungere il confine S della part. n. _____ RF, passando, nell'ultimo tratto, sulla condotta principale dell'acquedotto delle _____ di _____ (part. n. _____ RF). Alla domanda di sono opposti i vicini qui ricorrenti, contestandola dal profilo dell'indice di sfruttamento e dell'adeguatezza dell'accesso. Raccolto il benessere del Dipartimento del territorio, il 25 gennaio 2000 il municipio ha rilasciato la licenza richiesta, subordinandola al divieto di utilizzare a scopo abitativo l'ampio solaio (98 m²), previsto nel sottotetto. B. Con giudizio 23 maggio 2000 il Consiglio di Stato ha parzialmente accolto il ricorso inoltrato dagli oppositori contro la licenza in questione, confermandola ad ulteriori condizioni, volte ad evitare che il sottotetto fosse utilizzato abusivamente scopi abitativi (eliminazione di due terrazze, riduzione delle dimensioni delle aperture previste sulle facciate E ed W ed accesso al vano attraverso una

botola dotata di scala retrattile). In sostanza, il Consiglio di Stato ha ritenuto che l'accesso attraverso la strada privata aperta al pubblico fosse garantito tanto dal profilo fattuale, quanto dal profilo giuridico. Il diritto di passo con veicoli, concesso - pendente causa - dal comune di _____ sul tratto di strada che si sovrappone all'acquedotto, avrebbe sanato il difetto lamentato dagli insorgenti. C. Contro il predetto giudizio governativo insorgono davanti al Tribunale cantonale amministrativo tanto il beneficiario della licenza, quanto i vicini oppositori. a) _____ sollecita il ripristino integrale della licenza accordatagli dal municipio, negando che le modifiche imposte dal Consiglio di Stato siano atte ad assicurare l'inutilizzabilità del solaio a scopi abitativi. Chiede inoltre che venga ordinato lo spostamento di una tettoia, che ostacola il passaggio dei veicoli sul fondo del ricorrente _____, impedendo l'esercizio del diritto di passo per accedere al suo fondo. b) Gli oppositori ripropongono e sviluppano in questa sede le censure sollevate senza successo in prima istanza con riferimento all'adeguatezza dell'accesso previsto. A loro avviso, la via _____ sarebbe eccessivamente stretta e pendente (sino al 18 %). Non permetterebbe l'incrocio tra veicoli e non sarebbe atta a sopportare il traffico indotto dalle costruzioni esistenti, rispettivamente da quelle che possono ancora essere costruite nella zona. L'accesso al fondo dedotto in edificazione, proseguono i ricorrenti, dovrebbe essere realizzato da N, da via _____ e non da via _____. Lo esigerebbe il piano viario, che limita la penetrazione della strada di quartiere all'altezza del fondo dei ricorrenti _____, evitando di congiungersi a via _____. D. All'accoglimento dei ricorsi si oppongono il Consiglio di Stato ed il municipio di _____, senza formulare particolari osservazioni. Nelle rispettive osservazioni le parti in lite si avversano vicendevolmente con argomenti che saranno discussi qui appresso. Considerato, in diritto

1. La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 21 LE. La legittimazione attiva dei ricorrenti, l'uno beneficiario della licenza, gli altri vicini e già oppositori, è certa. Di principio, i ricorsi, tempestivi, sono dunque ricevibili in ordine. Improprio, siccome di competenza del giudice civile, è unicamente la richiesta del ricorrente _____ di ordinare lo spostamento della pergola eretta dai ricorrenti _____ sul tracciato della strada d'accesso al suo fondo. Avendo il medesimo oggetto, le impugnative possono essere decise con un unico giudizio sulla base degli atti (art. 18 PAm), senza assumere ulteriori prove. La situazione dei luoghi emerge chiaramente dalle planimetrie ed è peraltro nota a questo tribunale. L'esperimento di un sopralluogo non appare quindi idoneo a procurare la conoscenza di ulteriori elementi di fatto, rilevanti per il giudizio.

2. 2.1. L'autorizzazione a costruire può essere rilasciata solo se il fondo è urbanizzato (art. 22 cpv. 2 lett. b LPT). Un fondo è urbanizzato solo se dispone, fra l'altro, di un accesso sufficiente ai fini della prevista utilizzazione (art. 19 cpv. 1 LPT). L'esigenza di un accesso sufficiente si riallaccia a considerazioni di polizia del traffico, di polizia sanitaria e di polizia del fuoco. L'accesso deve essere tale da non compromettere la sicurezza della circolazione stradale e la fluidità del traffico. Deve inoltre garantire ai mezzi di soccorso la possibilità di accedere liberamente al fondo (RDAT 19934 n. 22; DFGP, Commento alla LPT, ad art. 19 n. 12; Jomini, Commentaire de la LAT, ad art. 19 N. 18 seg.; Zimmerlin, Das Baugesetz des Kt. Aargau, § 156 n. 8b; Scolari, Commentario, IIa ed., ad art. 77 LALPT, n. 569 seg.). La nozione di accesso sufficiente ai fini della prevista utilizzazione è di natura indeterminata. Il contenuto precettivo della norma va individuato caso per caso, tenendo debitamente conto della situazione locale e delle finalità perseguite da questo requisito dell'urbanizzazione (RDAT 1990, n. 88). In quest'ambito va considerato che nell'interpretazione dei concetti giuridici indeterminati, l'autorità decidente dispone di

una certa latitudine di giudizio; latitudine di giudizio che le istanze di ricorso devono rispettare, limitandosi a censurare quelle interpretazioni che non appaiono ragionevolmente sostenibili, in quanto sprovviste di ragioni obiettive, fondate su considerazioni estranee alla materia o altrimenti lesive dei principi fondamentali del diritto amministrativo. 2.2. Nell'evenienza concreta, gli insorgenti contestano l'adeguatezza dell'accesso soprattutto dal profilo fattuale, negando, in particolare, che una strada lunga 160 m e di larghezza variabile tra 2 e 3 m risponda alle esigenze minime di sicurezza e di fluidità del traffico. Per quanto opinabile possa apparire, la valutazione operata dal municipio circa la sufficienza dell'opera viaria va esente da critiche. La conclusione alla quale è pervenuta l'autorità comunale coincide infatti con le indicazioni del piano del traffico, che per urbanizzare quel comprensorio considera sufficiente ed adeguata la strada privata esistente, limitandosi a prevederne l'assunzione da parte del comune come strada di quartiere di categoria Q 2, senza alcuna modifica del tracciato o del calibro. Accreditarle le tesi dei ricorrenti equivarrebbe pertanto a rimettere in discussione le scelte pianificatorie adottate a suo tempo senza che nessuno, pur avendone la possibilità, vi si opponesse. Eventualità, questa, che non può essere ammessa, non essendo subentrato alcun cambiamento delle circostanze che avevano indotto il pianificatore comunale ad adottarle (DTF 106 Ia 317; Imboden Rhinow, Schweizerische Verwaltungs-rechtsprechung, V. ed., N. 143 B II h; Rhinow Krähenmann, Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung; Erg. Bd., ibidem). Contrariamente a quanto assumono gli insorgenti, l'incrocio dei veicoli è peraltro possibile in corrispondenza della curva posta a circa 50 m dall'intersezione con la rotonda. La pendenza della strada è significativa, ma non è sicuramente tale da pregiudicarne l'agibilità. Importanti sono anche le possibilità edificatorie non ancora sfruttate della zona sottostante. Esse non sono tuttavia tali da far apparire inadeguata la strada di quartiere prevista dal PR mediante semplice assunzione da parte del comune dell'esistente strada privata. Qualora il futuro sfruttamento dei fondi non ancora edificati dovesse superare le previsioni del PR, resta peraltro sempre ancora riservata agli oppositori la possibilità di contestare l'adeguatezza dell'accesso per rapporto alle opere previste dai futuri interventi. A torto ritengono gli oppositori che le possibilità di accedere al fondo del resistente anche da via _____ ostino al rilascio della licenza. È ben vero che la strada di quartiere termina in corrispondenza del fondo dei ricorrenti _____, ma nulla impedisce ai proprietari dei terreni situati oltre questo limite di allacciarsi, mantenendo nel contempo gli sbocchi esistenti su quella via. Il fatto che la strada di quartiere è a fondo cieco non vieta la realizzazione di ulteriori accessi privati. L'allacciamento del fondo del resistente alla pubblica via su due fronti fa del resto apparire ancor più infondate le eccezioni sollevate dai vicini oppositori in relazione alla sufficienza dell'accesso. Il loro ricorso va quindi respinto. 3. 3.1. L'art. 37 cpv. 1 LE definisce l'indice di sfruttamento (i.s.) come il rapporto tra la superficie utile lorda (SUL) e la superficie edificabile degli edifici. La SUL è la somma della superficie dei piani sopra e sotto terra degli edifici che è utilizzata o può essere utilizzata per l'abitazione o il lavoro. I solai sono esplicitamente esclusi dal computo della SUL, poiché sono considerati inutilizzabili a scopi abitativi. Decisive ai fini del computo di una determinata superficie nella SUL non sono tuttavia le indicazioni date dal progetto, ma le caratteristiche intrinseche del locale e l'oggettiva possibilità di utilizzarlo a scopi abitativi o lavorativi (Scolari, Commentario, II ed., ad art. 38 LE, n. 1126). Per escludere dal computo della SUL il vano sottotetto di un'abitazione, non basta quindi chiamarlo solaio. L'indicazione è irrilevante. Decisiva è la sua configurazione oggettiva e la possibilità di utilizzarlo a fini abitativi. 3.2. Nell'evenienza concreta, il progetto presentato dal ricorrente _____

prevede di realizzare nel sottotetto dell'edificio un vano di 98 m², che il progetto definisce "solaio". Questo locale, alto da m 1.50 a m 3.00, è collegato all'appartamento sottostante mediante una comoda scala ed è dotato di ampie porte-finestre, che permettono di uscire sulle terrazze previste sui lati W ed E. Il municipio l'ha escluso dal computo della SUL, limitandosi a vietarne l'uso a scopi abitativi. Il Consiglio di Stato ha ritenuto che l'esclusione dal computo della SUL dovesse essere garantita mediante accorgimenti costruttivi, atti ad impedire al proprietario di utilizzarlo abusivamente. Ha quindi imposto, a titolo di condizione della licenza, l'eliminazione delle terrazze, delle porte-finestre e della scala d'accesso, lasciando al proprietario la facoltà di sostituire quest'ultime con finestre di cm 60 x 60, rispettivamente con una botola munita di scala retrattile. Il ricorrente _____ contesta la legittimità di queste condizioni. Orbene, un esame oggettivo del vano sottotetto, permette di dubitare seriamente della destinazione attribuitagli dal progetto. Le sue caratteristiche sono tali da permetterne la trasformazione in locali ad uso abitativo con modifiche di minima entità, quali l'apertura di alcuni lucernari e l'erezione di alcune pareti divisorie; modifiche che, considerate indipendentemente dal contesto in cui s'inseriscono, non sono nemmeno sottoposte a permesso di costruzione. Gli accorgimenti imposti dal Consiglio di Stato non possono tuttavia essere senz'altro condivisi. La soppressione delle terrazze non costituisce in effetti un provvedimento indispensabile per assicurare l'inabitabilità del sottotetto. Vero è che terrazze come quelle in esame sono solitamente connesse a locali abitabili, che sono così resi maggiormente confortevoli. L'abitabilità di questi locali non è tuttavia data dalle terrazze, ma dalle loro caratteristiche oggettive, in particolare dalle rifiniture e dall'illuminazione naturale. La condizione va quindi annullata. Le porte-finestre che permettono di accedere a queste terrazze servono a non averne dubbio anche all'illuminazione naturale del sottotetto. Esse facilitano di conseguenza un'utilizzazione abusiva del vano. Per prevenire questa eventualità non occorre tuttavia imporre l'eliminazione. È sufficiente esigere che la parte vetrata non superi le dimensioni di cm 60x60. Entro questi limiti la relativa condizione imposta dal Consiglio di Stato va pertanto riformata. Da annullare, siccome sproporzionata, è pure la clausola relativa alla soppressione della scala d'accesso al sottotetto e la sua sostituzione con una botola munita di scala retrattile. È vero che un simile, drastico provvedimento esclude in pratica qualsiasi utilizzazione abusiva del vano. Esso ostacola tuttavia l'accesso al solaio in misura sproporzionata. Trattandosi di una modifica interna, le possibilità del municipio di controllare che questa misura venga mantenuta, non sono inoltre maggiori di quelle di cui l'autorità comunale dispone per verificare che il sottotetto non venga utilizzato abusivamente a scopi abitativi. Per prevenire una trasformazione abusiva del vano, questo tribunale ritiene comunque indispensabile imporre al ricorrente di mantenerlo allo stato grezzo, di applicare l'isolazione termica al pavimento invece che al tetto, di vietare la posa di corpi o di serpentine riscaldanti e di escludere già sin d'ora qualsiasi apertura di lucernari o di abbaini nel tetto. Entro questi limiti il ricorso di _____ va accolto, riformando di conseguenza la decisione governativa impugnata. 4. Da respingere, siccome infondate, sono infine le contestazioni che i ricorrenti rivolgono nei confronti della ripartizione delle spese decisa dal Consiglio di Stato. Ponendo a loro carico due terzi della tassa di giustizia di fr. 600.- ed il resto al ricorrente _____, il Governo non ha certo abusato del potere discrezionale riservatogli dall'art. 28 PAm. La tassa di giustizia del presente giudizio è suddivisa fra le parti tenendo conto della preponderante soccombenza dei vicini oppositori. Per questi motivi, visti gli art. 22 LPT, 37 LE, 3, 18, 28, 31, 60, 61, 65 PAm; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso sub a) è parzialmente accolto. §. Di conseguenza: 1.1. le

condizioni a) e c) del dispositivo n. 1.1. della decisione 23 maggio 2000 (n. 2092) del Consiglio di Stato sono annullate, mentre la condizione b) è riformata nel senso che la parte vetrata delle porte-finestre sulle facciate E ed W non potrà superare le dimensioni di cm 60x60. 1.2. la licenza edilizia è confermata all'ulteriore condizione che il sottotetto sia mantenuto allo stato grezzo, che l'isolazione termica sia applicata al pavimento invece che al tetto, che non siano posati corpi riscaldanti o serpentine e che non siano aperti nel tetto lucernari od abbaini. 2. Il ricorso sub b) è respinto. 3. La tassa di giustizia di fr. 1'000.- è a carico dei ricorrenti menzionati sub b) nella misura di fr. 800.- e del ricorrente menzionato sub a) per la rimanenza. 4. Intimazione a: _____ Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente Il segretario

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