

# TI\_GERICHTE 52.2000.219 vom 12. Februar 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-02-12, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2000.219](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2000.219)

FR: TI\_GERICHTE 52.2000.219 du 12 février 2001

IT: TI\_GERICHTE 52.2000.219 del 12 febbraio 2001

## Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

## Erwägungen

### E. 2

LE; 43 PAmM). Il gravame è pertanto ricevibile in ordine. Può inoltre essere deciso sulla scorta degli atti, senza istruttoria (art. 18 cpv. 1 PAmM). 2. 2.1. Il controverso portico e ripostiglio è progettato sulla linea di confine tra il mapp. \_\_\_\_\_, di proprietà della ricorrente, e il mapp. \_\_\_\_\_, di proprietà delle FFS, che ospita la linea ferroviaria. Quest'ultima particella deve essere trattata, per quanto concerne il rispetto delle distanze delle costruzioni previste su mappali confinanti, come un fondo appartenente all'area pubblica, destinato ad attrezzature pubbliche, che richiede l'applicazione delle stesse distanze rispetto a un fondo privato (art. 17 1.a frase NAPR; inoltre art. 54 NAPR; RDAT II-1992 n. 36 consid. 3.2.): in concreto 5 m, giusta l'art. 42 NAPR. La linea ferroviaria non può invece essere assimilata ad una strada (RDAT cit., ibidem): assimilazione che, del resto, peggiorerebbe la situazione della ricorrente, in ragione del principio dell'obbligo di arretramento - per tutte le costruzioni - sancito all'art. 47 NAPR. Il manufatto in esame può pertanto sorgere a confine solo se può essere annoverato tra le costruzioni accessorie giusta l'art. 22 NAPR.

### E. 2.2

E' inoltre necessario rilevare che il mapp. \_\_\_\_\_ è vincolato dal PR da un percorso pedonale, di 2 m di larghezza, che corre lungo il confine con il mapp. \_\_\_\_\_. Tale percorso, non essendo a tracciato libero, non impone arretramento (cfr. art. 50 NAPR). L'imposizione di questo vincolo sul mapp. \_\_\_\_\_ non annulla tuttavia l'obbligo di rispettare le distanze dal confine con tale fondo. Al più, come sembrerebbe logico, esso implica il solo spostamento del punto di misurazione della distanza che devono ossequiare le costruzioni progettate al mapp. \_\_\_\_\_ da un lato (sul confine dei due fondi) all'altro (ove inizia la superficie effettivamente destinata ad attrezzatura pubblica) del percorso pedonale: in altre parole la distanza per le costruzioni da erigere al mapp. \_\_\_\_\_ viene ridotta, di fatto, a soli 3 m dal confine con il mapp. \_\_\_\_\_. Questo aspetto non merita comunque approfondimento e soluzione. Anche volendo ammettere, a favore della ricorrente, la menzionata conseguenza derivante dall'imposizione - a carico del mapp. \_\_\_\_\_ - di un vincolo di percorso pedonale, non sarebbe difatti possibile rilasciarle la licenza edilizia concernente la controversa costruzione imponendo il suo arretramento di soli 3 m rispetto al confine, poiché una buona parte del manufatto sconfinerebbe a quel momento oltre la linea di arretramento delle costruzioni verso il lago, entro la quale non é lecito costruire edifici né principali né accessori (art. 27 NAPR). 3. 3.1. Giusta l'art. 22 NAPR per costruzioni a carattere accessorio si intendono quelle che non servono

all'abitazione o al lavoro ma sono al servizio di una casa d'abitazione, non hanno un fine industriale, artigianale o commerciale e la cui altezza misurata dal terreno sistemato al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto non superi i 3 m. Possono sorgere a confine, purché sia rispettata una distanza di m 4 dagli edifici principali sorgenti su fondi adiacenti. La definizione di costruzione accessoria data all'art. 22 NAPR corrisponde a quella sviluppata dalla giurisprudenza e dalla dottrina, che considerano accessorie quelle costruzioni che sono poste al servizio di una costruzione principale, sono prive di funzioni autonome ed indipendenti e non superano determinate dimensioni (Scolari, Commentario, Cadenazzo 1996, n. da 849 a 851 ad art. 11 LE, con rinvii alla giurisprudenza). Per rispondere confacentemente a questi requisiti, le costruzioni accessorie devono, in linea di massima, sorgere sullo stesso fondo sul quale è posta la costruzione principale. Tale requisito non è tuttavia assoluto. Determinante è - e rimane - il rapporto di subordinazione che deve intercorrere tra la costruzione accessoria e quella al cui servizio essa è posta. Rapporto che può comunque venir compromesso da una diversa intavolazione delle costruzioni a registro fondiario (ibidem).

3.2. Il controverso manufatto, unica costruzione prevista sul mapp. \_\_\_\_\_, ha forma trapezoidale ed occupa una superficie di 59 mq. Destinato a portico e ripostiglio, esso è altresì dotato di un servizio igienico e di una doccia. Esso è chiuso sui quattro lati (mediante vetrata sul lato verso il lago). E' previsto quale supporto per le attività ricreative, soprattutto di balneazione, delle famiglie dei membri della comunione ereditaria proprietaria, di cui alcuni abitano a \_\_\_\_\_. 3.3. Sulla scorta delle caratteristiche suddette dev'essere escluso che l'edificio in rassegna possa essere considerato accessorio. Intanto esso sarebbe il solo a sorgere sul mapp. \_\_\_\_\_. Questa premessa, invero, non appare di per sé determinante. Le abitazioni di proprietà dei coeredi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, ai mapp. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ rispettivamente (quest'ultima abitata dal figlio \_\_\_\_\_), sono difatti ubicate a poca distanza: la prima sorge dall'altro lato delle linee ferroviarie, la seconda, dietro la prima, si situa ad una quarantina di metri dal mapp. \_\_\_\_\_. Dal momento tuttavia che il controverso edificio non è finalizzato a soddisfare le precise necessità di chi risiede in una delle abitazioni appena menzionate, bensì dei membri della comunione ereditaria che è proprietaria del mapp. \_\_\_\_\_ e dei loro congiunti, esso non si situa - né potrebbe situarsi - in un rapporto di subordinazione rispetto ad un preciso edificio principale. Al riconoscimento della natura accessoria del manufatto si oppongono inoltre, in concreto, le sue rilevanti dimensioni, sia in quanto tali (59 mq di superficie) sia in rapporto a quelle del fondo (l'edificio consuma, da solo, l'intero indice di occupazione della particella) e, infine la sua dotazione di servizi igienici e doccia, che favorisce il carattere indipendente ed abitativo dell'opera.

4. Il PR di \_\_\_\_\_, analogamente ad altri PR (cfr. RDAT I-1992 n. 31 consid. 3; II-1992 n. 36 consid. 4), prevede la possibilità di derogare alle distanze che le costruzioni devono osservare dal confine, a condizione che il vicino sia disposto ad assumersi la distanza necessaria ad assicurare quella prescritta per gli edifici. Lo si deduce dall'art. 19 NAPR, secondo cui "quando le distanze minime tra edifici sono garantite da un accordo tra i proprietari confinanti senza modificazione dei confini dei rispettivi fondi, il municipio può rilasciare la licenza edilizia solo con la presentazione di un estratto del registro fondiario attestante l'avvenuta iscrizione della relativa servitù a favore del comune." Nel concreto caso, tanto la ricorrente che le FFS accennano a trattative volte alla sottoscrizione di una convenzione che permetta l'erezione del manufatto. Né l'una né l'altra parte hanno tuttavia preventivamente sottoposto all'esame del municipio tale documento, che non è a tutt'oggi stato sottoscritto. Dall'esame della bozza di quell'atto, che il Tribunale

ha ricevuto, dietro sua richiesta, dalla ricorrente, risulta inoltre che il suo oggetto non concerne lo sfruttamento delle possibilità di derogare alle distanze dai confini concesse dall'art. 19 NAPR tramite la corrispondente assunzione di una maggior distanza da parte delle FFS nel caso di nuova costruzione. Del resto, a prescindere dall'estrema vicinanza della linea ferroviaria al fondo e, pertanto, dall'oggettiva difficoltà a raccogliere un accordo in tal senso, è quantomeno dubbio che tale disposto possa trovare applicazione nel concreto caso, ove uno dei due fondi interessati, ossia l'area ferroviaria, alla quale dovrebbe oltretutto essere imposto l'onere della maggior distanza da confine per permettere l'erezione del controverso manufatto, non è assoggettata alla disciplina edilizia del PR. 5. Sulla scorta di quanto precede il ricorso deve pertanto essere respinto. La tassa di giudizio deve essere posta a carico della ricorrente (art. 28 PAmm). Per questi motivi, visti gli art. 21 LE, 3, 18, 28, 43, 46, PAmm; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giudizio e le spese, per complessivi fr. 800.--, sono poste a carico della comunione ereditaria ricorrente, e meglio a carico dei coeredi elencati al consid. A, con vincolo di solidarietà. 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.