

TI_GERICHTE 52.2000.261 vom 14. Dezember 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-12-14, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2000.261

FR: TI_GERICHTE 52.2000.261 du 14 décembre 2000

IT: TI_GERICHTE 52.2000.261 del 14 dicembre 2000

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 30

cm la lunghezza dello stabile inizialmente prevista. La modifica era essenzialmente volta a ridurre di circa 2 mq la superficie edificata e quella utile lorda, in modo da rientrare nei limiti di occupazione prescritti dalle NAPR (25 %) e di mitigare il sorpasso dell'indice di sfruttamento. La natura riduttiva e la minima entità della variante permettevano all'autorità di approvarla senza procedere ad una nuova pubblicazione. Essa lasciava infatti del tutto immutate le caratteristiche essenziali del progetto iniziale. Non toccava diritti di terzi, che non si erano opposti alla prima domanda, né quelli degli opposenti, ai quali dava parziale soddisfazione. Prive di fondamento erano quindi le censure sollevate in proposito dagli opposenti. Eccessiva è la pretesa del Consiglio di Stato di rielaborare i piani. Nelle specifiche circostanze del caso concreto, la modifica della misura indicata dai piani era senz'altro sufficiente. Non occorre alcun adeguamento della rappresentazione grafica. 3. Rifugio PCi 3.1. Concedendo la licenza edilizia, l'autorità può precisare, se l'istante ne ha fatto richiesta, che i progetti dettagliati degli impianti tecnici saranno presentati più tardi, di regola prima dell'inizio dei lavori (cpv. 1). L'approvazione di tali progetti avviene senza formalità particolari (cpv. 2). Scopo di questa disposizione è quello di evitare l'allestimento di costosi progetti per impianti tecnici prima che sia accertata l'ammissibilità generale dell'intervento. A questa norma è lecito far capo soltanto quando l'impianto tecnico, la cui progettazione vien differita, non è atto ad alterare gli aspetti essenziali del progetto iniziale e non tocca minimamente la situazione di terzi (cfr. art. 16 cpv. 2 secondo comma LE). Impianti tecnici, che per le loro caratteristiche sono atti ad interferire con i diritti di terzi, esigono invece l'avvio di una procedura di variante. 3.2. Avvalendosi della facoltà concessa dall'art. 17 LE e richiamandosi al preavviso del Dipartimento del territorio, l'autorità comunale ha in concreto subordinato la licenza alla condizione che prima dell'inizio dei lavori fosse approvato il progetto per la realizzazione del rifugio PCi. Siffatto modo di procedere può essere ammesso soltanto nella misura in cui il rifugio PCi venga realizzato sotto il livello inferiore dello stabile previsto dal progetto inizialmente presentato. Altre ipotesi non entrano di principio in considerazione, poiché suscettibili di modificare il progetto su aspetti che possono pregiudicare i diritti di terzi. In questa sede, i ricorrenti hanno prospettato di realizzare un ulteriore piano interrato, destinato ad accogliere il rifugio. La soluzione prevista, già ipotizzata dall'autorità cantonale, è del tutto insuscettibile di toccare gli interessi dei vicini opposenti. Da questo profilo, nulla osta pertanto al ripristino della licenza annullata dal Consiglio di Stato. 4. Indice di sfruttamento. Il Consiglio di Stato ha annullato la licenza in esame anche a causa di un sorpasso (+ 0.0254) -

considerato eccessivo - dell'indice di sfruttamento (1.0) fissato per la zona di situazione dell'immobile. Esso ha in particolare ritenuto che la SUL superasse di 11 mq quella massima ammissibile (443 invece di 432 mq). Per ridurre la SUL, i ricorrenti propongono in questa sede di dimezzare l'atrio d'ingresso a pianterreno mediante l'erezione di un tavolato. Grazie a questo accorgimento, la SUL ammonterebbe a 439.16 mq, con conseguente riduzione dell'indice di sfruttamento a 1.01. Il modico sorpasso residuo rientrerebbe nei limiti della ragionevole tolleranza ammessa dalla giurisprudenza. La tesi dei ricorrenti non può essere avallata. Vero è che la giurisprudenza ha ammesso leggeri sorpassi dell'indice se la differenza non può obiettivamente incidere sulla densità delle costruzioni e della popolazione (STF 14.3.84 in re F.; Scolari, Commentario, II. ed., ad art. 38 LE, no. 1147). Questa benevola tolleranza non deve tuttavia tradursi nel riconoscimento sistematico di un abbuono dell'1-2 % sugli indici, come sembra ormai essere diventato prassi tra gli operatori del ramo. Laddove occorre ridurre la SUL per rendere una domanda di costruzione conforme al diritto, la correzione non può limitarsi ad eliminare la SUL che eccede il margine di tolleranza, ma deve di principio estendersi a quanto necessario per farla rientrare nei limiti esatti dell'indice. Ciò significa, in concreto, che già la prima correzione apportata al progetto presentato non poteva limitarsi ad una riduzione di 30 cm della lunghezza dello stabile in modo da rientrare nel margine di tolleranza, ma doveva essere tale da eliminare tutta la SUL eccedente i 432 mq. Per eliminare la SUL ancora eccedente indicata dai ricorrenti (7.16 mq), occorre quindi ridurre la lunghezza dell'immobile di ulteriori 25 cm ($7.16 : 7.30 : 4$), contenendola nel limite di m 13.45. A questa condizione e con le ulteriori modifiche proposte in questa sede dai ricorrenti (dimezzamento dell'atrio d'ingresso mediante erezione di un tavolato), il ricorso può essere parzialmente accolto in ossequio al principio di proporzionalità.

5. Indice di occupazione

5.1. La superficie edificata è la proiezione orizzontale sulla superficie del fondo di tutti gli ingombri degli edifici principali ed accessori. Nel computo della superficie edificata sono esclusi i cornicioni e le gronde, le pensiline d'ingresso in quanto non siano chiuse su uno o più lati, nonché le autorimesse interrate sporgenti dal terreno naturale al massimo su un lato ed aventi una copertura praticabile, ricoperta di vegetazione (art. 38 cpv. 3 LE). Dal chiaro testo di legge si evince che i balconi che sporgono dal filo della facciata sono computati nella superficie edificata. Contrariamente a quanto assumono le precedenti istanze, la superficie dei balconi sporgenti non beneficia di alcuna esenzione. Del tutto irrilevante è il fatto che sporgano o meno oltre il filo del cornicione di gronda, che non siano più larghi di m 1.10 e che non occupino più di un terzo della lunghezza della facciata. L'art. 41 LRE, richiamato a torto dal Consiglio di Stato, non si applica al computo della superficie edificabile. Fa stato soltanto per la misurazione delle distanze.

5.2. In concreto, l'ulteriore riduzione di 25 cm della lunghezza dello stabile determina una diminuzione della superficie edificata pari a mq 1.825 (7.30×0.25). Complessivamente la superficie occupata dallo stabile e dal corpo scale ammonta pertanto a mq 105.86. Non supera quindi quella massima ammissibile (25 % di 432 mq = 108). Rimanendo soltanto 2.14 mq di superficie ancora occupabile, i due balconi di m 2.25 x 1.00, (complessivamente mq 4.50) previsti dalla modifica del progetto presentata in questa sede non possono essere realizzati. Può esserne realizzato uno solo, lungo m 2.14 e largo m 1.00.

6. Area verde

Secondo l'art. 8 cifra 2 NAPR di _____, il terreno non occupato dalle costruzioni principali deve essere di regola sistemato a verde e le parti pavimentate contenute il più possibile. La superficie complessiva (edifici principali ed accessori, piazzali ed accessi) non deve, di regola, superare il 50 % della superficie edificabile. La variante proposta in questa sede e le modifiche imposte ai precedenti

considerandi determinano in concreto una superficie edificata o pavimentata pari a mq 204.21 (edificio principale: $7.30 \times 13.45 = 98.18$; corpo scale: mq 7.68; piazzale, posteggi ed accessi = mq 98.35 e non 115.10 come indicato dai ricorrenti in contrasto con il calcolo da loro stessi prodotto). Essendo inferiore al 50 % della superficie edificabile (432 mq), la superficie verde è quindi conforme al diritto. Anche da questo profilo, nulla osta di conseguenza al ripristino della licenza. 7. Modinatura ed immissioni d'ombra L'omessa modinatura del corpo scale non ha impedito ai qui resistenti di far valere compiutamente i loro diritti in sede di opposizione e di ricorso. Il difetto lamentato non era quindi atto ad invalidare la licenza. Giustamente il Consiglio di Stato ha rigettato le eccezioni che erano state sollevate in proposito dai vicini. Parimenti corrette ed esaurienti sono le considerazioni sviluppate dalla precedente istanza per respingere le contestazioni mosse da alcuni oppositori con riferimento alle immissioni d'ombra prodotte dal controverso immobile sul retrostante condominio _____. Nemmeno da questi punti di vista sussistono impedimenti al ripristino della licenza. 8. In esito alle considerazioni che precedono, il ricorso può quindi essere parzialmente accolto, ripristinando la licenza in esame alla condizione che prima dell'inizio dei lavori l'autorità cantonale approvi la costruzione di un rifugio Pci sotto l'immobile, che la lunghezza dell'edificio sia ridotta a m 13.45, che sia soppresso uno dei due balconi sporgenti sulla facciata S e ridotto a m 2.14 x 1.00 quello rimanente, che sia dimezzato l'atrio d'ingresso e che l'area circostante lo stabile sia sistemata come al piano presentato in questa sede. 9. La tassa di giustizia è suddivisa fra le parti proporzionalmente al grado di soccombenza. Le ripetibili sono invece compensate. Per questi motivi, visti gli art. 21, 38, LE; 3, 18, 28, 31, 60, 61, 65 PAm; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è parzialmente accolto. §. Di conseguenza: 1.1. la decisione 20 settembre 2000 del Consiglio di Stato (no. 3953) è annullata. 1.2. la licenza edilizia 28 dicembre 1999 rilasciata dal municipio di _____ ai ricorrenti per l'edificazione della part. no. _____ RF è confermata alla condizione: · che prima dell'inizio dei lavori l'autorità cantonale approvi la costruzione di un rifugio Pci sotto l'immobile; · che la lunghezza della facciata sia ridotta a m 13.45; · che sia soppresso uno dei due balconi sulla facciata S e sia ridotto a m 2.14 x 1.00 quello rimanente; · che la superficie dell'atrio d'ingresso sia dimezzata mediante l'erezione di un tavolato fisso in muratura; · l'area circostante sia sistemata come alla variante 19.11.00. 2. La tassa di giustizia di fr. 800.-- è a carico: · dei ricorrenti per fr. 200.--; · della comunione dei comproprietari del condominio _____ in solido per fr. 200.--; · di _____ per fr. 200.--; · di _____ e _____ e _____ in solido per fr. 200.--. 3. Intimazione a: _____ Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente Il segretario