

## **TI\_GERICHTE 52.2001.297 vom 15. Oktober 2001**

TI Tribunale d'appello, 2001-10-15, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2001.297](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2001.297)

FR: TI\_GERICHTE 52.2001.297 du 15 octobre 2001

IT: TI\_GERICHTE 52.2001.297 del 15 ottobre 2001

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Tessin Tribunale cantonale amministrativo 15.10.2001 52.2001.297 Tessin Tribunale cantonale amministrativo 15.10.2001 52.2001.297 Ticino Tribunale cantonale amministrativo 15.10.2001 52.2001.297

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 52.2001.00297 Lugano 15 ottobre 2001 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 28 agosto 2001 di \_\_\_\_\_ patr. da: avv. \_\_\_\_\_ contro la decisione 10 luglio 2001 del Consiglio di Stato (n. 3355) che respinge l'impugnativa presentata dai ricorrenti avverso la licenza edilizia 14 maggio 2001 rilasciata dal municipio di \_\_\_\_\_ alla \_\_\_\_\_ per l'edificazione di una casa monofamiliare in località \_\_\_\_\_ (part. n. \_\_\_\_\_ RF); viste le risposte: - 4 settembre 2001 della \_\_\_\_\_; - 4 settembre 2001 del Consiglio di Stato; - 7 settembre 2001 del municipio di \_\_\_\_\_; letti ed esaminati gli atti; ritenuto, in fatto A. Alcuni anni orsono, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ hanno venduto ad \_\_\_\_\_ la part. n. \_\_\_\_\_ RF di \_\_\_\_\_, di 351 mq, confinante con la part. n. \_\_\_\_\_ RF di loro proprietà. Il 10 gennaio 1999 i venditori hanno sottoscritto una dichiarazione del seguente tenore: "I sottoscritti \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, a seguito della vendita alla signora \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ della loro part. n. \_\_\_\_\_ RF, si impegnano per sé stessi e per i successori in diritto, a cedere alla part. n. \_\_\_\_\_ un indice di occupazione di 77 mq staccato dalla part. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_". (...) sottoscritta da \_\_\_\_\_ per sé e per il marito. L'impegno non ha dato luogo ad alcuna iscrizione a RF. \_\_\_\_\_ è deceduta il 13 marzo 2000. B. Il 26 gennaio 2001 la \_\_\_\_\_ ha chiesto al municipio il permesso di costruire sulla part. \_\_\_\_\_ una casa d'abitazione con una superficie edificata di 115.15 mq, utilizzando, in parte, la superficie edificabile ceduta dal fondo contermina a titolo di indice di occupazione. La domanda è stata pubblicata all'albo dal 13 al 27 febbraio 2001 e notificata a \_\_\_\_\_, proprietario del fondo contermina. Nel termine di pubblicazione vi si sono opposti soltanto i vicini \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, proprietari della part. n. \_\_\_\_\_, che hanno contestato la validità del trasferimento di indici. C. Trasmessa agli oppositori copia della surriferita dichiarazione di cessione degli indici e un calcolo dettagliato di questi parametri, verificato dal tecnico di fiducia del comune, il 14 maggio 2001 il municipio ha rilasciato la licenza richiesta. D. Con giudizio 10 luglio 2001 il Consiglio di Stato ha confermato il provvedimento, respingendo l'impugnativa contro di esso inoltrata dai vicini oppositori. In sostanza, il Governo ha ritenuto che la cessione di

indici non soggiaccia a particolari esigenze formali. L'impegno assunto dai proprietari del fondo cedente sarebbe in concreto vincolante anche per gli eredi subentrati nel frattempo.

E. Contro il predetto giudizio governativo i soccombenti si aggravano davanti al Tribunale cantonale amministrativo, chiedendone l'annullamento. A mente dei ricorrenti, i contratti di cessione di indici necessiterebbero del " consenso reciproco e concorde del cedente e del cessionario ", rispettivamente della forma scritta. Accordi verbali o per atti concludenti non sarebbero ammessi. Il municipio, osservano poi i ricorrenti, avrebbe peraltro sempre esatto l'iscrizione di una servitù a RF. Non potrebbe in concreto prescindere da questa esigenza.

F. All'accoglimento del ricorso si oppongono il Consiglio di Stato ed il municipio senza formulare particolari osservazioni. Ad identica conclusione perviene la \_\_\_\_\_, contestando in dettaglio le tesi dei ricorrenti con argomenti che verranno discussi qui appresso. Considerato, in diritto 1. 1.1. La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 21 LE. Certa è la legittimazione attiva dei ricorrenti, proprietari di un fondo contermine a quello dedotto in edificazione e già opposenti. Il ricorso, tempestivo, è dunque ricevibile in ordine. 1.2. Il giudizio può essere reso sulla base degli atti, senza istruttoria. Il registro comunale degli indici, richiamato dai ricorrenti, non appare invero atto a procurare a questo tribunale la conoscenza di ulteriori fatti, rilevanti per il giudizio. Oggetto della vertenza sono le formalità applicabili al cosiddetto trasferimento di indici. Attorno alle quantità edificatorie trasferite non v'è contestazione. 2. 2.1. Giusta l'art. 38a LE, "quantità edificatorie appartenenti ad un fondo possono essere trasferite su fondi vicini appartenenti alla stessa zona di utilizzazione del PR se non risulta intralciata la pianificazione e, in particolare, se non sono compromessi l'uso razionale del territorio e un'edificazione armoniosa" (cpv. 1). I piani regolatori, soggiunge la norma (cpv. 2), possono stabilire ulteriori specificazioni e limitazioni. Il controllo delle quantità edificatorie è esercitato dai comuni attraverso un registro ufficiale, che riporta i trasferimenti di quantità edificatorie e le rispettive destinazioni, le superfici computabili nella superficie edificabile ed altri dati rilevanti ai fini dell'accertamento dei limiti dell'uso del suolo (art. 38 b LE). 2.2. La norma in questione ha in sostanza codificato il cosiddetto trasferimento di indici, che dottrina e giurisprudenza avevano già ammesso anche in assenza di un'esplicita base legale (Scolari, Commentario, II. ed., ad art. 38 a LE, n. 1149 e rimandi). Il trasferimento o travaso di indici è un particolare istituto del diritto edilizio attraverso il quale la superficie edificabile di un fondo viene aggiunta a quella di un altro fondo al fine di permettere ad una costruzione di rientrare nei limiti fissati dall'indice di occupazione (i.o.) o di quello di sfruttamento (i.s.). Parametri, questi, che vengono determinati in base al rapporto fra la superficie edificata, rispettivamente la superficie utile lorda di una costruzione e la superficie edificabile del fondo o dei fondi su cui insiste. La superficie edificabile utilizzata da una costruzione non deve necessariamente appartenere ad un unico fondo. La costruzione può insistere su più fondi, tanto nel caso in cui questi siano coinvolti ab initio nell'edificazione, quanto nel caso in cui scaturiscano invece dal frazionamento di un fondo già edificato. La superficie edificabile interessata da una costruzione non deve nemmeno appartenere ad un unico proprietario. I fondi sui quali insiste possono appartenere a più proprietari. Dal profilo della determinazione della densità edificatoria, i rapporti di proprietà sono sostanzialmente irrilevanti. Decisiva è soltanto la superficie edificabile direttamente o indirettamente interessata dall'opera edilizia. Lo conferma l'art. 38 cpv. 2 LE, che definisce la superficie edificabile come "la superficie non ancora sfruttata dei fondi o di parti di fondi nella zona edificabile oggetto della domanda di costruzione" , dando così per scontata la possibilità che una costruzione interessi più fondi e che questi appartengano eventualmente

a più proprietari. 2.3. Sulla scorta di queste considerazioni, il cosiddetto trasferimento di quantità edificatorie da un fondo all'altro si configura in sostanza come un'operazione, di natura essenzialmente contabile, destinata, in caso di nuova edificazione o di frazionamento di un fondo già edificato, a determinare concretamente la superficie edificabile utilizzata da una costruzione che insiste su più fondi. Configurato il trasferimento di indici in questi termini, non v'è motivo per subordinarne l'ammissibilità alla costituzione di servitù prediali tra i fondi interessati all'edificazione. In caso di nuova edificazione, interessante più fondi appartenenti ad un unico proprietario, bastano invero le indicazioni fornite dalla domanda di costruzione in merito alla superficie edificabile che concorre alla realizzazione dell'opera. A meno che il diritto comunale lo esiga espressamente, non occorre costituire a carico dei fondi edificati in misura minore particolari servitù di indice a favore dei fondi sui quali viene concentrata l'edificazione effettiva. La dichiarazione del proprietario di mettere determinati fondi a disposizione dell'intervento è sufficiente per stabilire la superficie edificabile utilizzata da ogni singolo fondo. La distribuzione della superficie edificata tra i fondi che partecipano all'intervento con la loro superficie edificabile si attua per opera della stessa legge, sulla base delle indicazioni date dal proprietario (Felix Huber, Die Ausnutzungsziffer, Zürcher Schriften zum öffentlichen Recht, pag. 252). Analogamente occorre procedere in caso di edificazione di opere edilizie insistenti su più fondi appartenenti a diversi proprietari. Anche in questa evenienza basta il consenso dato dai proprietari interessati al coinvolgimento totale o parziale della superficie edificabile dei loro fondi nell'intervento oggetto della domanda di costruzione. Non occorre che i fondi meno edificati siano gravati da servitù a favore dei fondi edificati in misura superiore. L'attribuzione della superficie edificata ai fondi coinvolti nell'intervento si attua direttamente ope legis in base al consenso dato dai proprietari interessati. Tale consenso può essere anzitutto dedotto dalla semplice sottoscrizione della domanda di costruzione da parte dei proprietari che mettono la superficie edificabile dei loro fondi a disposizione dell'intervento. Non necessariamente tuttavia il consenso deve scaturire dalla sottoscrizione della domanda di costruzione. Esso può anche discendere da obblighi altrimenti assunti dai proprietari chiamati a partecipare all'intervento con la superficie edificabile dei loro fondi. L'esistenza di tali obblighi deve essere provata dal proprietario istante, che a tal fine può prevalersi anche di un semplice impegno scritto, di natura meramente obbligatoria, non sancito da una corrispondente servitù di indice. Salvo il caso in cui sia richiesta dal diritto comunale quale condizione per il trasferimento di indici, tale servitù serve quindi soltanto a documentare l'impegno assunto da un proprietario a partecipare con la superficie edificabile del suo fondo ad un'edificazione su un altro fondo, rispettivamente ad assicurarne il rispetto da parte di eventuali successori in diritto dell'obbligato. 3. Nell'evenienza concreta, il fondo dei resistenti ha una superficie edificabile di 351 mq. L'i.o. della zona è del 30%. La superficie edificata realizzabile ammonta quindi a 105.3 mq. La costruzione avversata comporta l'edificazione di una superficie di 115.15 mq, misura che supera di 9.85 mq quella ammissibile. Per rientrare nei limiti dell'i.o., manca pertanto una superficie edificabile di 32.83 mq (9.85 : 30%). I resistenti vi hanno sopperito facendo parzialmente capo alla superficie edificabile di 77 mq, messa a disposizione del loro fondo con dichiarazione del 10 dicembre 1999 dai proprietari del fondo contermine (part. n. \_\_\_\_\_ RF), ora defunti. Anche se non si è tradotto in una servitù di indice iscritta a RF, l'impegno risultante da questa dichiarazione sussiste tuttora e vincola gli eredi dei proprietari che l'hanno assunto, subentrati ad essi per successione. Prova ne è che non hanno sollevato obiezioni alla domanda di costruzione in esame. Stando così le cose, immune da violazioni del diritto

appare il trasferimento di quantità edificatorie ritenuto dal municipio a titolo di premessa per la concessione della licenza. Invano eccepiscono i ricorrenti la mancanza di una convenzione attestante il consenso reciproco e concorde dei proprietari interessati. La dichiarazione di cessione di indice d'occupazione del 10 dicembre 1999 non prevedeva alcuna controprestazione da parte dei beneficiari. È un impegno unilaterale, che basta ai fini dell'apporto della superficie edificabile mancante. La forma scritta, di cui i ricorrenti lamentano la mancanza, non costituisce d'altro canto un requisito del trasferimento di quantità edificatorie. Nessuna norma del diritto comunale la esige. Se la esigesse, il requisito sarebbe peraltro soddisfatto. Né i ricorrenti possono richiamarsi alla prassi, che il municipio avrebbe sinora seguito, per esigere che il trasferimento di quantità edificatorie in contestazione si fondi su una servitù iscritta a RF. Siffatta prassi, quand'anche sussistesse effettivamente, non è sorretta da alcuna base legale. Per i motivi sopra esposti, il trasferimento di indici non deve d'altra parte essere necessariamente assistito da una corrispondente servitù iscritta a RF. Oltre che a documentare l'esistenza dell'impegno assunto, eventuali servitù di questa natura servono soltanto a garantirne il rispetto in caso di alienazione del fondo. Ipotesi, questa, che in concreto non si verifica, poiché gli attuali proprietari sono subentrati per successione universale ai proprietari che hanno unilateralmente assunto l'impegno di mettere a disposizione del fondo dei resistenti 77 mq di superficie edificabile ai fini dell'indice di occupazione. 4. Sulla scorta delle considerazioni che precedono, il ricorso va quindi respinto. La tassa di giustizia e le ripetibili sono poste a carico dei ricorrenti secondo soccombenza. Per questi motivi, visti gli art. 21, 38, 38a LE; 3, 18, 28, 31, 60, 61 PAmm; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 900.-- è a carico dei ricorrenti in solido, che rifonderanno fr. 600.-- ai ricorrenti a titolo di ripetibili. 3. 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.