

## **TI\_GERICHTE 52.2001.364 vom 5. April 2002**

TI Tribunale d'appello, 2002-04-05, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2001.364](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2001.364)

FR: TI\_GERICHTE 52.2001.364 du 5 avril 2002

IT: TI\_GERICHTE 52.2001.364 del 5 aprile 2002

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Tessin Tribunale cantonale amministrativo 05.04.2002 52.2001.364 Tessin Tribunale cantonale amministrativo 05.04.2002 52.2001.364 Ticino Tribunale cantonale amministrativo 05.04.2002 52.2001.364

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 52.2001.00364 Lugano 5 aprile 2002 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 8 ottobre 2001 di \_\_\_\_\_ patr. da: avv. \_\_\_\_\_ contro la decisione 18 settembre 2001 del Consiglio di Stato (n. 4384) che respinge l'impugnativa presentata dall'insorgente avverso la licenza edilizia 30 maggio 2001, rilasciata dal municipio di \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ per l'ampliamento della loro casa d'abitazione (part. n. \_\_\_\_\_ RF \_\_\_\_\_); viste le risposte: - 24 ottobre 2001 del Consiglio di Stato; - 12 novembre 2001 del municipio di \_\_\_\_\_; - 13 novembre 2001 di \_\_\_\_\_; esperita una visita in luogo; letti ed esaminati gli atti; ritenuto, in fatto A. Il 21 febbraio 2001 \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ hanno chiesto al municipio di \_\_\_\_\_ il permesso di ampliare la loro casa d'abitazione, situata a \_\_\_\_\_ (part. n. \_\_\_\_\_ RF), su un terreno in pendio che confina verso valle con via \_\_\_\_\_. L'ampliamento consiste nell'aggiunta sul lato W dell'edificio di un'ala strutturata su quattro livelli. Il più basso ( piano garage ), completamente interrato, verrebbe adibito ad autorimessa. Quello superiore ( primo piano ), comprendente una piscina coperta con idromassaggio, un ampio salone con nicchia per cucinare e due camere da letto con servizi, sarebbe invece integrato nel terrapieno esistente su questo lato della casa, il cui muro di sostegno verrebbe prolungato sul fondo contermine (part. n. 1547) sino a 4.00 m dal confine W. Il terzo e quarto livello sarebbero infine costituiti da un piccolo padiglione, adibito a "portico-grill" ( secondo piano ), rispettivamente a "studio-biblioteca" ( terzo piano ), che verrebbe realizzato sul terrazzo, in contiguità con l'edificio esistente, arretrato di circa 7.00 m dal muro di sostegno. Alla domanda si è opposto \_\_\_\_\_, proprietario di una casa d'abitazione situata su un fondo contermine (part. n. \_\_\_\_\_), contestando l'intervento dal profilo delle distanze, delle altezze e degli indici. B. Conseguito il preavviso favorevole del Dipartimento del territorio, il 30 maggio 2001 il municipio ha rilasciato la licenza richiesta, respingendo l'opposizione del vicino. C. Con giudizio 18 settembre 2001 il Consiglio di Stato ha confermato il provvedimento, respingendo a sua volta l'impugnativa contro di esso inoltrata dall'opponente. Riconosciuta la legittimazione attiva dell'insorgente, il Governo ha anzitutto respinto le eccezioni riferite alla distanza

minima fra edifici, ritenendo che l'aggiunta fosse sufficientemente collegata alla costruzione esistente in modo da risultare contigua. Il Consiglio di Stato ha poi disatteso le censure sollevate dall'insorgente in relazione all'altezza, ritenendo che questo parametro non fosse da misurare a partire dalla strada sottostante, ma dal livello del terreno sistemato a monte del muro di sostegno che corre lungo via \_\_\_\_\_.

Ha inoltre escluso che l'aggiunta fosse da configurare alla stregua di una costruzione a gradoni. In conclusione, l'Esecutivo cantonale ha infine respinto anche le obiezioni mosse dall'insorgente con riferimento all'indice di sfruttamento, negando in particolare che l'ampia autorimessa sotterranea (mq 199.2) fosse da computare quale superficie utile lorda.

D. Contro il predetto giudizio governativo il soccombente si aggrava davanti al Tribunale cantonale amministrativo, chiedendogli di annullare la controversa licenza edilizia. In sostanza, l'insorgente ripropone e sviluppa in questa sede le censure riferite all'altezza ed all'indice di sfruttamento, sollevate senza successo davanti al Consiglio di Stato. A suo avviso, l'aggiunta, strutturata su quattro livelli, supererebbe l'altezza massima (m 8.00) prescritta dall'art. 28 NAPR per la zona di situazione (R 2). Il terrapieno sorretto da un muro di sostegno realizzato anni orsono a monte della strada sarebbe da computare nell'altezza della costruzione sovrastante, poiché ancor oggi si configurerebbe alla stregua di una sistemazione artificiale del terreno. L'aggiunta, prosegue l'insorgente, determinerebbe inoltre un superamento dell'indice di sfruttamento. Il calcolo della SUL allegato alla domanda di costruzione non sarebbe attendibile, poiché ometterebbe di computare diverse superfici della casa esistente, la piscina coperta e l'enorme autorimessa sotterranea.

E. All'accoglimento del ricorso si è opposto il Consiglio di Stato senza formulare osservazioni. Ad identica conclusione sono giunti il municipio ed i beneficiari della licenza, contestando in dettaglio le tesi del ricorrente con argomenti che verranno discussi qui appresso.

F. Delle risultanze del sopralluogo esperito e delle conclusioni tratte dalle parti si dirà nei seguenti considerandi.

Considerato, in diritto

1. La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 21 LE. Certa è la legittimazione attiva dell'insorgente, proprietario di un fondo contermina a quelli dedotti in edificazione e già opponente. Il ricorso, tempestivo, è dunque ricevibile in ordine. Il giudizio può essere reso sulla base degli atti integrati dalle risultanze degli accertamenti esperiti in sede di sopralluogo.
2. Altezza
- 2.1. Secondo l'art. 40 cpv. 1 LE, l'altezza di un edificio è misurata dal terreno sistemato al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda. Il terreno può essere sistemato mediante formazione di terrapieni la cui altezza va aggiunta a quella dell'edificio sovrastante soltanto nella misura in cui supera il limite di m 1.50 ad una distanza di 3 m dal filo della facciata (art. 41 LE). Per terreno naturale si intende in genere il terreno che non è mai stato oggetto di interventi edilizi volti a modificarne l'assetto originario mediante colmataggi od escavazioni. Ripiene e sbancamenti possono comunque perdere con il trascorrere del tempo il carattere di sistemazione artificiale. In questi casi, benché modificato, l'assetto del suolo torna ad assumere le connotazioni del terreno naturale. Determinante ai fini della distinzione tra terreno naturale e terreno sistemato non è tanto lo scopo della modifica attuata, quanto piuttosto il suo grado d'integrazione nel contesto del terreno circostante: sistemazioni che si scostano in modo abnorme dall'andamento del terreno adiacente sono da considerare come tali anche dopo molti anni, mentre alterazioni che rimodellano il suolo, inserendosi in modo armonioso nel quadro topologico possono essere assimilate al terreno naturale anche in un lasso di tempo relativamente breve (RDAT 1996 I n. 38; STA 3.8.2001 in re \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_).
- 2.2. Nell'evenienza concreta, la nuova costruzione verrebbe a sorgere sul terreno sistemato a monte del muro di sostegno

eretto quasi quarant'anni orsono lungo il lato N di via \_\_\_\_\_. Il municipio ha ritenuto che l'altezza della costruzione fosse da misurare a partire dall'attuale livello del terreno, prescindendo dalle precedenti sistemazioni. La deduzione dell'autorità comunale merita di essere condivisa, poiché le sistemazioni in questione, peraltro realizzate prima dell'entrata in vigore del PR sia sui fondi dedotti in edificazione, sia sui terreni attigui verso E e verso W, hanno alterato la configurazione del suolo in modo tale da potergli attribuire la qualifica di terreno naturale. Dalla sezione A-A si può del resto rilevare che il piede della facciata S della nuova ala poggierebbe sull'attuale livello del terreno; terreno, che, visto l'andamento del pendio, non sembra essere stato oggetto di particolari interventi di sistemazione. A maggior ragione appare quindi corretto misurare l'altezza a partire da questa quota, prescindendo dall'altezza del terrapieno realizzato verso valle. È invero evidente che quando la facciata a valle di un edificio costruito su un pendio appoggia sul terreno naturale, l'altezza di un terrapieno che lambisce il piede della facciata non va comunque aggiunta a quella dell'immobile sovrastante. Irrilevante è il fatto che il ciglio del terrapieno si situi a meno di m 3.00 dalla facciata o a più di m 1.50 dal suolo. H casa D 1.50 m terreno naturale Analoghe considerazioni valgono per quel che concerne la sezione B-B. Invano pretende il ricorrente che in questo punto ci si debba riferire al livello della strada o quanto meno al livello del filo superiore del muro che sostiene il terreno in corrispondenza della piazzola ricavata nel pendio a monte della strada. Considerato il presumibile andamento del pendio esistente prima delle sistemazioni eseguite nella prima metà degli anni '60, non appare fuori luogo ritenere che anche nella zona raffigurata dalla sezione B-B la facciata S della nuova ala appoggi sul terreno naturale. Il confronto delle due sezioni suffraga ampiamente questa deduzione. Anche in corrispondenza della sezione B-B non si giustifica, di conseguenza, aggiungere l'altezza del terrazzo a valle a quella dell'edificio sovrastante.

2.3. Accertato che l'altezza della nuova ala va misurata a partire dal piede della facciata a valle, ossia dal livello del piano che ospita la piscina coperta, impropriamente denominato "primo piano", l'altezza massima (m 8.00) fissata dall'art. 29 NAPR per la zona R2, risulta ossequiata. Anche applicando il criterio di misurazione dell'altezza sancito dall'art. 41 cpv. 2 LE per le costruzioni a gradoni articolati sul pendio con rientranze inferiori a 12 m, il filo superiore del cornicione di gronda del padiglione mansardato, che sovrasta in posizione arretrata il corpo terrazzato contenente la piscina, si situa infatti ad una quota di 8.00 m superiore al livello del terreno determinante (piede della facciata a valle). La presenza di una mansarda, munita di tre abbaini, al piano superiore di questo padiglione non permette di giungere a diversa conclusione. A torto pretende il ricorrente di misurare l'altezza della costruzione sino al colmo del tetto a volta che ricopre gli abbaini. Nella misura in cui siano contenuti entro dimensioni ragionevoli per rapporto alle dimensioni del tetto, come è il caso in concreto (30% dello sviluppo orizzontale della gronda), gli abbaini non sono infatti computati nell'altezza degli edifici (cfr. Scolari, Commentario, II. ed., ad art. 40/41 LE, n. 1235). Le censure volte a contestare l'altezza della costruzione vanno quindi respinte. 3.

Indice di sfruttamento 3.1. Giusta l'art. 38 LE, "quale superficie utile lorda si considera la somma delle superfici dei piani sopra e sotto terra degli edifici, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale. Non vengono computate: tutte le superfici non utilizzate o non utilizzabili per l'abitazione o per il lavoro come le cantine, i solai, gli essiccatoi e le lavanderie delle abitazioni; i locali per il riscaldamento, per il combustibile, per i serbatoi; i locali per i macchinari degli ascensori, della ventilazione o della climatizzazione; i locali comuni per lo svago nelle abitazioni plurifamiliari; i vani destinati al deposito di biciclette e carrozzine per bambini, al posteggio anche sotterraneo di veicoli a

motore, ecc....; i corridoi, le scale e gli ascensori che servono unicamente all'accesso di locali non calcolabili nella superficie utile lorda; i porticati aperti, le terrazze dei tetti coperte, ma non chiuse lateralmente, i balconi e le logge aperte che non servono come ballatoi". Decisiva, ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (SUL), è l'inidoneità oggettiva di una determinata superficie ad essere concretamente utilizzata per l'abitazione od il lavoro (Scolari, op. cit., ad art. 38 LE n. 1126 e rimandi). In quest'ottica, l'art. 40 cpv. 1 RLE ha esteso l'esemplificazione dell'art. 38 cpv. 1 LE, disponendo che "non vengono" inoltre "computati i rifugi di protezione civile, le piscine familiari, gli archivi e i magazzini sotterranei non accessibili al pubblico e che non servono per il lavoro". 3.2. Nell'evenienza concreta, la superficie edificabile dei fondi dei resistenti ammonta a 1441 mq. In base all'indice di sfruttamento previsto per la zona R2 (0.4) aumentato del bonus previsto per le costruzioni ad uso abitativo (10%) può quindi essere realizzata una SUL di 634.04 mq. L'indice di occupazione (30%) permette invece di edificare una superficie di 432.30 mq. La domanda di costruzione prevede di realizzare una SUL di 636.87 mq ed una superficie edificata di 436.70 mq. Le verifiche effettuate dall'Ufficio tecnico comunale su sollecitazione di questo tribunale hanno stabilito che - fatta astrazione della piscina, di cui si dirà più avanti - l'ampliamento comporta la realizzazione di una SUL di 632.70 mq. Sulla base degli accertamenti esperiti da questo tribunale, ben si può di conseguenza concludere che il controverso ampliamento determini soltanto un superamento di 4 mq della superficie edificata, realizzabile in base alle norme di zona (cfr. scritto 22.2.2002 dell'UT). Non sussistono validi motivi per tollerare il difetto. Esso non comporta tuttavia l'annullamento della licenza edilizia, poiché può essere facilmente corretto, riducendo di m 0.11 la larghezza dell'aggiunta, in modo da ridurre di 4 mq la SE (0.11 x 36.29). A giusta ragione, con le conclusioni, il ricorrente ha rinunciato a pretendere che fosse computata come SUL anche la superficie dell'ampia autorimessa interrata e le superfici contrassegnate dalle lettere C - F dei documenti prodotti con il ricorso. Per quel che riguarda l'autorimessa, questo tribunale si limita a condividere le pertinenti considerazioni sviluppate dal Consiglio di Stato nel giudizio impugnato, mentre per quel che concerne le superfici suindicate, alle quali vanno aggiunte quelle dei locali contrassegnati dalle lettere A ("ripostiglio") e B ("deposito cantina"), è sufficiente rilevare che si tratta di superfici non computabili, in quanto inidonee ad essere utilizzate a scopi abitativi. 3.3. Delle eccezioni sollevate con il ricorso in relazione all'i.s., in sede di conclusioni, l'insorgente ha in sostanza mantenuto soltanto quella riferita all'esclusione della superficie della piscina coperta dal computo della SUL. A torto, tuttavia, poiché l'art. 40 cpv. 1 RLE stabilisce che le "piscine familiari" non vengono prese in considerazione ai fini del computo della SUL. Contrariamente a quanto assume il ricorrente, la nozione di "piscina familiare" non è riferita alle piscine aperte, che non determinano comunque alcuna SUL, ma a quelle coperte, al servizio di una casa d'abitazione. Oggetto dell'esenzione sono in sostanza quegli impianti ad uso domestico, che sono realizzati all'interno di una costruzione per l'esercizio di attività natatorie. Ipotesi, questa, che si verifica nel caso in esame. Il fatto che alla piscina sia annesso un vano per l'idromassaggio non sovverte questa conclusione, poiché quest'installazione può senz'altro essere considerata alla stregua di un'infrastruttura accessoria dell'impianto balneare. 4. Sulla scorta delle considerazioni che precedono, il ricorso va parzialmente accolto, annullando la decisione governativa impugnata e riformando la licenza edilizia nei limiti indicati al precedente considerando. La tassa di giustizia è suddivisa fra le parti, proporzionalmente al rispettivo grado di soccombenza. Nella misura in cui non sono compensate, le ripetibili, commisurate tenendo conto della relativa insufficienza della

domanda di costruzione, sono invece poste a carico del ricorrente. Per questi motivi, visti gli art. 21, 38, 40, 41 LE; 40 RLE; 29 NAPR di \_\_\_\_\_; 3, 18, 28, 31, 60, 61 PAmm; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è parzialmente accolto: 1.1. la decisione 16 settembre 2001 del Consiglio di Stato (n. 4384) è annullata; 1.2. la licenza edilizia 30 maggio 2001 rilasciata dal municipio di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ è riformata alla condizione che la larghezza dell'ala aggiunta sia ridotta di m 0.11. 2. La tassa di giudizio di fr. 1'200.-- è a carico del ricorrente nella misura di fr. 1'000.- e dei resistenti in solido per la differenza. 3. Il ricorrente rifonderà fr. 1'500.-- ai resistenti a titolo di ripetibili. 4. 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.