

TI_GERICHTE 52.2002.114 vom 26. November 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-11-26, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2002.114

FR: TI_GERICHTE 52.2002.114 du 26 novembre 2002

IT: TI_GERICHTE 52.2002.114 del 26 novembre 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 3

Immissioni

E. 3.1

Giusta l'art. 25 LPAmb, la costruzione di impianti fissi è autorizzata solo se le immissioni foniche da essi prodotte non superano da sole i valori di pianificazione nelle vicinanze; l'autorità che rilascia i permessi può esigere una valutazione preventiva del rumore.

E. 3.2

In concreto, l'autorità cantonale ha rinunciato ad esigere una valutazione preventiva del rumore, ritenendo che le immissioni prodotte dal traffico indotto dall'edificazione in oggetto non superassero i valori di pianificazione. La deduzione, esaurientemente giustificata dalla SPAA in sede di osservazioni al ricorso, non presta il fianco a critiche. L'ipotesi considerata dall'autorità cantonale (300 movimenti veicolari al giorno; velocità di 50 km/h) dimostra infatti che i valori di emissione si situano attorno ai valori di pianificazione (VP) della zona in esame (GS II). Ben si può di conseguenza ammettere che le immissioni foniche sui fondi circostanti non superino i VP fissati dall'allegato 6 all'OIF per le zone residenziali [55 dB (A) di giorno; 45 dB (A) di notte].

E. 4

Superficie utile lorda (SUL)

E. 4.1

L'art. 38 cpv. 1 LE considera come SUL la superficie dei piani sopra e sotto terra degli edifici. Dal computo della SUL sono escluse tutte le superfici non utilizzate e non utilizzabili per l'abitazione o il lavoro, come le cantine, i solai, le lavanderie, gli stenditoi delle abitazioni, i locali per i macchinari, i locali comuni delle abitazioni plurifamiliari, i vani destinati al deposito di biciclette ed al posteggio di veicoli a motore, i corridoi, le scale e gli ascensori che servono esclusivamente all'accesso a locali non calcolabili nella SUL, i porticati aperti, le terrazze coperte dei tetti, non chiuse lateralmente, i balconi e le logge che non servono per accedere agli appartamenti, i rifugi PC, le piscine familiari, gli archivi e i magazzini (art. 40 cpv. 1 RLE). Da questa norma discende che computabile come SUL è per principio qualsiasi superficie utilizzata per fini residenziali o lavorativi. Decisive non sono le indicazioni date dai piani, ma l'oggettiva possibilità di utilizzarla per tali scopi (Scolari, Commentario, II ed., ad art. 38 n. 1126). Una superficie è considerata abitabile

quando appartiene ad un vano che per le sue caratteristiche intrinseche si presta ad essere utilizzato per il soggiorno durevole di persone che si limitano a trascorrervi il loro tempo libero dedicandosi alle attività tipiche della funzione residenziale (Felix Huber, *Die Ausnutzungsziffer, Zürcher Schriften zum öffentlichen Recht*, pag. 52). Affinché un vano possa essere considerato idoneo ad essere utilizzato per abitarvi occorre anzitutto che sia chiuso. Gli spazi aperti (tettoie, porticati) possono invero essere utilizzati soltanto per soggiornarvi temporaneamente. Anche se coperti, non permettono di risiedervi in modo durevole durante tutto l'arco della giornata o dell'anno.

E. 4.2

In concreto, gli insorgenti pretendono anzitutto di computare nella SUL la superficie delle terrazze coperte ed aperte su due lati, previste al secondo piano dei singoli edifici. L'obiezione non può essere accolta. È ben vero che le terrazze dei tetti coperte chiuse lateralmente devono essere computate nella SUL. Nel caso concreto, questi vani non sono tuttavia terrazze coperte poste sul tetto di un edificio. Il tetto dell'edificio costituisce infatti la loro stessa copertura. Questi spazi vanno inoltre presi in considerazione a due a due, ossia edificio per edificio e non casa per casa. In quest'ottica, appare evidente che non sono chiuse lateralmente. Trattandosi di case contigue, la parete che le divide a metà non si configura come una chiusura laterale. In quanto aperti verso S e sul versante adiacente, questi spazi non si prestano infine ad essere utilizzati a scopo abitativo. Per le loro caratteristiche intrinseche, essi permettono di soggiornarvi soltanto temporaneamente, di giorno o la sera, durante la bella stagione. Di conseguenza, vanno semmai assimilati a semplici logge aperte, ossia a vani che l'art. 38 cpv. 1 secondo comma LE esclude dal computo della SUL.

E. 4.3

In secondo luogo, i ricorrenti contestano l'esclusione dal computo della SUL della superficie delle scale d'accesso al secondo piano delle case tipo A ed al primo piano delle case tipo B (circa 4 mq per casa), nonché la superficie dell'ascensore al 1° e 2° piano delle case del tipo A. L'art. 38 cpv. 1 secondo comma LE esclude dal computo della SUL la superficie delle scale e degli ascensori, che servono unicamente all'accesso di locali non calcolabili nella SUL. La superficie delle scale che collegano due piani abitabili deve quindi essere computata. Nel computo rientra tuttavia soltanto la superficie effettiva della scala e non la superficie del vano occupato dalle relative rampe. In tal senso va intesa la sentenza richiamata dai ricorrenti (STF 29.4.82 in re comune di _____, cfr. Scolari op. cit., ad art. 38 LE, n. 1123). Per le case del tipo A, la superficie delle due rampe della scala interna che collegano un piano all'altro è stata interamente computata nella SUL del PT, rispettivamente del 1° piano. Nella case A, può quindi essere dedotta da quella del 2° piano in quanto già computata in quella del 1° piano. Va inoltre computata, in quanto destinata ad accedere a locali computabili nella SUL, la superficie delle scale del piano cantina. Analoghe considerazioni valgono per le scale delle case del tipo B, strutturate su tre piani anziché su quattro come le case del tipo A. Delle correzioni derivanti dal computo delle scale che collegano il piano cantina al PT si terrà conto qui appresso, nell'ambito della verifica della SUL del piano cantina. Corretta è la deduzione della superficie occupata dalla colonna degli ascensori delle 4 case gemelle più alte (tipo A). Computabile è infatti la superficie dell'ascensore e non quella del vano in cui si muove. La superficie va quindi computata una sola volta e non ad ogni piano. La succitata sentenza del Tribunale federale non si esprime peraltro sul computo della superficie degli ascensori.

E. 4.4

Erronea è la SUL del piano cantina delle case del tipo B (mq 37.41), ritenuta dal calcolo dell'i.s. prodotto con la domanda di costruzione. La SUL di questo piano, comprendente due locali abitabili (studio e hobby), è infatti di mq 48.49; misura, questa, che si ottiene deducendo le superfici della cantina (mq 6.43), della lavanderia (mq 7.59) e del locale deposito (mq 3.87) dalla superficie del piano ($6.76 \times 9.82 = \text{mq } 66.38$). Contrariamente a quanto assumono le precedenti istanze, la superficie del corridoio e delle scale, che collegano lo studio ed il locale hobby al piano superiore, va conteggiata, perché si tratta di spazi che, collegando fra loro vani abitabili, non "servono unicamente all'accesso di locali non calcolabili nella SUL" (cfr. art. 38 cpv. 1 LE). La SUL complessiva delle case del tipo B (mq 188.70), ritenuta dal calcolo annesso alla domanda di costruzione, va quindi aumentata di mq 11.08 (48.49 - 37.41).

E. 4.5

Lesiva del diritto è pure la SUL del piano cantina della case del tipo A, ritenuta dal calcolo dell'i.s. allestito dal progettista. Queste case, al piano cantina, prevedono una lavanderia (mq 11.10) ed un locale privo di finestre, denominato disponibile (mq 12.95), che il calcolo in questione, a giusta ragione, esclude dal computo della SUL. Il resto del piano (mq 34.5) è invece costituito da un ampio vano, denominato disponibile e disimpegno, attraverso il quale si accede al primo piano, passando dalle scale o salendo con l'ascensore. lavanderia disponibile m 9.82 m 3.52 Della superficie di questo vano ($3.52 \times 9.82 = \text{mq } 34.56$), il calcolo dell'i.s. conteggia come SUL soltanto 10.35 mq. A torto, tuttavia, perché la superficie di un singolo locale non può essere considerata come SUL soltanto parzialmente. Fungendo in sostanza da atrio dell'ingresso secondario, che permette di entrare in casa dall'autorimessa sotterranea, il vano denominato disponibile, costituito dal corridoio allargato, va pertanto interamente conteggiato come SUL, assieme alle scale che portano al 1° piano. L'ascensore (mq 2.71) resta invece escluso dal computo, perché già considerato nella SUL del PT. Alla SUL complessiva delle case del tipo A (mq 193.46), ritenuta dal calcolo del resistente, vanno quindi aggiunti 21.5 mq. 5. Superficie edificabile (SE) 5.1. Giusta l'art. 38 cpv. 2 LE, la superficie edificabile è la superficie non ancora sfruttata dei fondi o parti di fondi nella zona edificabile oggetto dell'istanza di costruzione. Non vengono considerate: le superfici viarie aperte al pubblico transito, le strade carrozzabili e pedonali definite dal piano regolatore, le zone non edificabili destinate a scopi pubblici e previste come tali dal piano regolatore, come pure le superfici forestali ed i corsi d'acqua. Le superfici non edificabili destinate a scopi pubblici e come tali vincolate in una pianificazione comunale o cantonale, soggiunge l'art. 38 cpv. 2 § LE, "possono tuttavia essere considerate - totalmente o in parte - nel computo della superficie edificabile quando si riscontrano cumulativamente le seguenti condizioni: a) non si oppongono interessi prevalenti dell'ente pubblico, in particolare la realizzazione dei progetti pubblici non è resa più difficoltosa; b) la quantità edificatoria realizzabile sul fondo è incrementata nella misura massima del 15%; c) la superficie vincolata che si conteggia come edificabile è ceduta gratuitamente all'ente pubblico". Questa disposizione è stata introdotta nella LE con emendamento del 30 novembre 1992 al fine evidente di facilitare l'acquisizione, da parte dell'ente pubblico, di terreni soggetti a vincoli pianificatori per opere d'interesse pubblico. Essa permette in sostanza a determinati proprietari di trasferire quantità edificatorie su superfici che per principio sono sottratte all'edificazione privata in quanto destinate al soddisfacimento di scopi pubblici. La norma legittima, in pratica, un'operazione contraria

all'art. 38a LE, che permette di trasferire quantità edificatorie da un fondo all'altro unicamente all'interno della stessa zona di utilizzazione, ossia tra fondi soggetti allo stesso regime edilizio. Privilegia, inoltre, per semplici motivi d'ordine economico e non per effettive esigenze pianificatorie, i proprietari di fondi oggetto di espropriazione parziale per opere pubbliche rispetto ai proprietari di fondi che confinano semplicemente con l'area pubblica, ai quali non è invece dato di acquisire superficie edificabile su quest'ultima. Benché incongruente con la sistematica della legge, la controversa facilitazione non viola tuttavia né la costituzione, né il diritto federale. Il trasferimento di quantità edificatorie tra fondi soggetti a differenti regimi edilizi è in effetti ammesso quando si fonda su una chiara ed esplicita base legale (DTF 109 Ia 31 consid. 6a). Anche se fragile, la giustificazione d'ordine economico su cui si fonda l'art. 38 cpv. 2 § risponde inoltre ad un interesse pubblico che può ancora essere considerato sufficiente. La sua applicazione non ingenera infine inammissibili disparità di trattamento fra i proprietari nell'ambito dell'utilizzazione edilizia dei loro fondi. Le modifiche dell'assetto pianificatorio che induce appaiono tutto sommato contenute e sopportabili, poiché l'incremento delle quantità edificatorie non può comunque superare la misura del 15% (cfr. RDAT 2000 II n.39 consid. 3.1). Vanno quindi disattese le censure di incostituzionalità sollevate dai ricorrenti con rinvio alle perplessità manifestate da Scolari (op. cit., ad art. 38 LE, n. 1136).

5.2. In concreto, i ricorrenti contestano che la SE ritenuta dalla domanda di costruzione comprenda anche lo scorporo di 48 mq (sub. b e c) della part. n. _____ RF, che il PR prevede di espropriare per rettificare la strada e che, di fatto, è già stato conglobato nella strada antistante. L'obiezione non può essere accolta, poiché il resistente si è impegnato a cedere gratuitamente al comune questa porzione di terreno. Non opponendosi interessi pubblici prevalenti e non essendo la quantità edificatoria realizzabile sul fondo incrementata in misura superiore al 15%, sono quindi soddisfatte le condizioni poste dall'art. 38 cpv. 2 § LE per computare questo scorporo nella SE.

6. Conclusioni Sulla scorta delle considerazioni che precedono e delle correzioni che ne derivano, la SUL complessiva delle case previste dal controverso intervento ammonta a: case A : $mq\ 193.46 + 21.50 = 214.96 \times 8 = 1'719.68$ case B : $mq\ 188.70 + 11.08 = 199.78 \times 6 = 1'198.68$ totale $2'918.36$ La SUL massima realizzabile con una SE di 5'375 mq ed un i.s. di 0.5 è pari a 2'687.50 mq. Il progetto prevede quindi di realizzare $2'918.36 - 2'687.50 = 230.86$ mq di SUL in eccesso (i.s. effettivo: 0.54). Il sorpasso di indice riscontrato non implica necessariamente l'annullamento dell'intera licenza. Il difetto può infatti essere facilmente corretto, riducendo a 2, a scelta del promotore, il numero delle case del tipo B autorizzate (principio di proporzionalità). Entro questi limiti il ricorso va accolto, annullando il giudizio governativo e riformando la licenza edilizia impugnata. La tassa di giustizia è suddivisa in parti uguali fra le parti proporzionalmente al rispettivo grado di soccombenza. Le ripetibili sono invece compensate. Per questi motivi, visti gli art. 22 LPT; 21, 38 LE; 3, 18, 28, 31, 60, 61 PAmm; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è parzialmente accolto. §. Di conseguenza: 1.1. la decisione 27 febbraio 2002 del Consiglio di Stato (n. 924) è annullata; 1.2. la licenza edilizia 19 luglio 2001 rilasciata dal municipio di _____ per l'edificazione delle part. n. _____ e _____ RF è confermata limitatamente alle 4 case gemelle del tipo A ed a 2 case gemelle del tipo B (a scelta del promotore). 2. La tassa di giustizia di fr. 3'000.- è a carico dei ricorrenti in solido per metà e del resistente per l'altra metà. 3. Non si assegnano ripetibili. 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.