

TI_GERICHTE 52.2002.270 vom 7. November 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-11-07, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2002.270

FR: TI_GERICHTE 52.2002.270 du 7 novembre 2002

IT: TI_GERICHTE 52.2002.270 del 7 novembre 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Tribunale cantonale amministrativo 07.11.2002 52.2002.270 Tessin Tribunale cantonale amministrativo 07.11.2002 52.2002.270 Ticino Tribunale cantonale amministrativo 07.11.2002 52.2002.270

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 52.2002.00270 Lugano 7 novembre 2002 In nome della Repubblica e Cantone del Ticino Il Tribunale cantonale amministrativo composto dei giudici: Lorenzo Anastasi, presidente, Stefano Bernasconi, Werner Walser segretario: Leopoldo Crivelli statuendo sul ricorso 27 giugno 2002 della _____, _____, _____, patr. da: avv. dott. _____, contro la decisione 11 giugno 2002 del Consiglio di Stato (n. 2826) che annulla la licenza edilizia 4 aprile 2002 rilasciata loro dal municipio di _____ per la costruzione di uno stabile d'appartamenti sulle part. n. _____ e _____ RF; viste le risposte: - 2 luglio 2002 del municipio di _____; - 9 luglio 2002 del Consiglio di Stato; - 9 agosto 2002 di _____; letti ed esaminati gli atti; ritenuto, in fatto A. Il 31 dicembre 2001 la _____, _____ e _____ hanno chiesto al municipio di _____ il permesso di costruire uno stabile di 15 appartamenti su due fondi contigui (part. n. _____ e _____ RF) situati lungo via _____. L'edificio, dotato di un posteggio sotterraneo per 19 veicoli, è strutturato su sei piani fuori terra. I primi due (PT / 1° piano) sono suddivisi in 6 appartamenti duplex. Il 2° piano comprende invece tre appartamenti, mentre il 3° ed il 4° sono strutturati analogamente ai primi due (6 appartamenti duplex). L'ultimo piano (5°), mansardato e dotato di ampie terrazze, comprende invece sei moduli costruttivi, destinati a "soffitta, locale tecnico e corridoio", collegati agli appartamenti del piano sottostante (4°) da scale interne e da uno spazio vuoto incombente sul soggiorno. L'intervento comporta la demolizione parziale degli edifici che sorgono a cavallo del confine tra la part. n. _____ e la part. n. _____, di proprietà del resistente _____. Di questi edifici rimarrebbe soltanto la porzione che insiste sul fondo di quest'ultimo. Nel termine di pubblicazione _____ si è opposto alla domanda di costruzione, contestando l'intervento dal profilo delle distanze tra edifici, dell'indice di sfruttamento e dell'estetica. Il 4 aprile 2002 il municipio ha rilasciato la licenza richiesta, respingendo l'opposizione del vicino qui resistente. B. Con giudizio 11 giugno 2002 il Consiglio di Stato ha annullato il provvedimento, accogliendo l'impugnativa contro di esso inoltrata dall'opponente. Il Governo ha anzitutto ritenuto che lo stabile, sorgendo a 5 m dalle costruzioni, che rimarrebbero edificate sul confine tra la part. _____ e la part. _____, violasse la distanza minima di 6 m, prescritta dall'art. 6.2.2. NAPR, verso edifici realizzati prima dell'entrata in vigore del PR 1977 in contrasto

con le norme sulle distanze da confine. Lo stesso Governo ha inoltre ritenuto che la costruzione superasse l'i.s. prescritto. Nel calcolo della SUL dell'i.s. andrebbe, a suo avviso, computata anche la superficie delle "soffitte" e dei "corridoi" del 5° piano, nonché le scale interne degli appartamenti duplex . C. Contro il predetto giudizio governativo, i soccombenti insorgono davanti al Tribunale cantonale amministrativo, chiedendo il ripristino della licenza annullata. I ricorrenti sostengono anzitutto che la costruzione debba rispettare unicamente la distanza minima di 5 m dal confine prescritta dall'art. 6.2.1. NAPR. Lo si dedurrebbe dall'art. 39 cpv. 3 LE, giusta il quale "la distanza tra edifici su fondi contigui è pari alla somma delle distanze dallo stesso confine" . Contestano inoltre il sorpasso della SUL. Le sei "soffitte", di 15 mq l'una, del 5° piano non sarebbero abitabili. I sei "corridoi" antistanti, di 11.7 mq l'uno, andrebbero computati soltanto per metà. Rientrerebbero pertanto nella riserva di SUL di 71.53 mq, ancora disponibile. Anche se fossero da computare interamente, assieme agli "atri" ed alle scale d'accesso, determinerebbero un sorpasso di indice rientrante nel margine di tolleranza ammesso. D. All'accoglimento del ricorso si oppone il Consiglio di Stato, che non formula osservazioni. Il municipio si rimette per contro al giudizio del Tribunale cantonale amministrativo.

_____ postula il rigetto dell'impugnativa, contestando le tesi degli insorgenti con argomenti che saranno discussi nei seguenti considerandi. Considerato, in diritto 1. La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 21 LE. La legittimazione attiva degli insorgenti, beneficiari della licenza annullata dal Consiglio di Stato, è certa. Il ricorso, tempestivo, è dunque ricevibile in ordine. Il giudizio può essere reso sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 18 PAmM). La situazione dei luoghi e dell'oggetto della vertenza emerge chiaramente dai piani annessi alla domanda di costruzione. Il sopralluogo chiesto dai ricorrenti non appare dunque atto a procurare a questo tribunale la conoscenza di ulteriori fatti rilevanti per il giudizio. 2. 2.1. Per edifici alti sino a m 16.50, l'art. 6.2.1. NAPR 1999 di _____ prescrive una distanza minima di 5.00 m dal confine verso fondi privati. La controversa costruzione dista 5.00 m dal confine del fondo del resistente. È quindi conforme al diritto. 2.2. Le NAPR 1999 non fissano le distanze tra edifici. Verosimilmente, il legislatore comunale ha ritenuto che questo parametro edilizio risultasse indirettamente prescritto dalle norme sulle distanze dal confine e dall'art. 39 cpv. 3 LE, giusta il quale, "la distanza minima tra due edifici su fondi contigui è pari alla somma delle rispettive distanze dallo stesso confine" . Siffatto modo di stabilire un parametro edilizio d'importanza primaria come quello relativo alle distanze tra edifici è più che opinabile, poiché omette di considerare che i cpv. 1 e 3 dell'art. 39 LE hanno più che altro valore di semplice definizione. L'art. 39 cpv. 3 LE, segnatamente, stabilisce in effetti soltanto che la distanza minima tra due edifici su fondi contigui è pari alla somma delle rispettive distanze dallo stesso confine. Non stabilisce anche che la distanza minima tra due edifici su fondi contigui deve essere pari alla somma delle rispettive distanze dallo stesso confine, prescritte dal diritto comunale (cfr. STA 20.12.89 in re S. = RDAT 1990 n. 37, criticata da Scolari, Commentario, II ed., ad art. 39 LE, n. 1167). 2.3. L'insufficienza di questo modo di regolare la questione, particolarmente evidente ove occorra individuare la distanza applicabile nel caso di edifici posti sullo stesso fondo, non giova tuttavia alla causa dei ricorrenti, poiché nel caso particolare di edifici realizzati prima dell'entrata in vigore del PR 1977, che non rispettano le distanze dal confine fissate dal PR 1999, la distanza minima tra edifici è espressamente prescritta dall'art. 6.2.2. NAPR. Verso questi edifici, secondo questa norma, oltre alla distanza da confine, deve essere rispettata anche una distanza minima di 6.00 m. 2.4. Gli edifici che rimarrebbero sul fondo del resistente, dopo la demolizione delle parti

insistenti sul fondo dedotto in edificazione, non supereranno l'altezza di m 10.50. Sorgendo sul confine fra i fondi delle parti, non rispettano la distanza di 3.00 m prescritta dall'art. 6.2.1 NAPR. Trattandosi di edifici costruiti prima del 1977, che non sono conformi alla distanza minima dal confine fissata dal PR in vigore, alla fattispecie è di conseguenza applicabile l'art. 6.2.2. Se ne deve quindi dedurre che, sorgendo a 5.00 m da questi edifici, la costruzione non può essere autorizzata, perché viola la distanza minima tra edifici prescritta dalla norma suddetta. Già da questo profilo, il ricorso non può essere accolto. Invano contestano i ricorrenti questa deduzione richiamandosi alla sentenza di questo tribunale, pubblicata in RDAT 1990 n. 37, ed al relativo commento di Scolari (op. cit., ad art. 39 LE, n. 1171). In quel caso, infatti, le NAPR, oltre a non disciplinare le distanze tra edifici, non contemplavano nemmeno una norma analoga all'art. 6.2.2. NAPR di Bellinzona. La questione qui in esame non si era pertanto posta. Né può essere accreditata la tesi dei ricorrenti, riportata da Scolari (loc. cit.) con rinvio a Zimmerlin (Baugestez des Kt. Aargau, §§ 163 - 165 N. 9), secondo cui "se la costruzione preesistente ha una minore distanza dal confine, il nuovo fabbricato non deve rispettare una distanza dal confine maggiore rispetto a quella prescritta; fino alla sostituzione del vecchio stabile può essere ammessa senza arbitrio una distanza tra edifici inferiore alla somma delle distanze da confine". Lo esclude il chiaro tenore letterale dell'art. 6.2.2 NAPR, che regola la questione in modo esaustivo, senza violare il principio della parità di trattamento.

3. 3.1. La SUL è la superficie delle costruzioni utilizzata o utilizzabile per l'abitazione o il lavoro (art. 38 cpv. 1 LE). Sono escluse dal computo le superfici di determinati vani non utilizzati od utilizzabili per questi scopi, come "le superfici (...) dei solai e delle lavanderie delle abitazioni, (...) le scale e gli ascensori che servono unicamente all'accesso di locali non calcolabili nella SUL (...)". 3.2. In concreto, i ricorrenti hanno anzitutto escluso dal computo la superficie delle sei "soffitte" degli appartamenti del 5° piano (tot. 90 mq). I vani sono dotati di un ampio lucernario (m 1.00 x 1.00) e sono facilmente accessibili. Sono quindi abitabili. Fintanto che dispongono di un lucernario vanno computati nel calcolo della SUL. Il progetto non conteggia inoltre la superficie dei sei "corridoi" (mq 11.7) e degli "atri" (mq 2.3) antistanti le soffitte. Si tratta di spazi collegati agli appartamenti sottostanti da due rampe di scale e da una balconata che si affaccia sul soggiorno. Dotati di porte-finestre, che permettono di accedere ad una vasta terrazza, possono senz'altro essere utilizzati per l'abitazione. Sono quindi da includere nel calcolo della SUL assieme alle relative scale d'accesso. Interamente e non soltanto parzialmente, come pretendono i ricorrenti senza alcuna valida ragione. Complessivamente, considerata la superficie degli spazi (corridoi, atri e scale) abitabili del 5° piano $[(3.30 + 0.60) \times (3.55 + 2.00 + 0.10 + 0.05 + 0.60) \times 6]$, senza tenere conto della superficie delle "soffitte" e degli spazi vuoti sul soggiorno, la SUL va aumentata di 142.47 mq. Vanno inoltre aggiunte la superficie delle scale interne dei duplex (mq 59.47), quella delle scale principali (mq 37.37) e quella degli ascensori (mq 10.80), dedotte in palese contrasto con quanto dispone l'art. 38 cpv. 1 LE, che esclude dal computo soltanto la superficie delle scale e degli ascensori che servono unicamente all'accesso di locali non calcolabili nella SUL. Con queste correzioni (+ 250.11 mq), di gran lunga superiori alla riserva di SUL (mq 71.53) disponibile, appare evidente che la licenza non può essere accordata nemmeno dal profilo dell'i.s. A torto pretendono i ricorrenti di poter beneficiare della ragionevole tolleranza ammessa in passato dalla giurisprudenza di questo tribunale. A prescindere dal fatto che l'eccedenza supera comunque i limiti indicati da quella giurisprudenza, trattandosi di nuova costruzione che non pone particolari problemi a livello di progettazione, non è contrario al principio di proporzionalità esigere il rispetto integrale dell'i.s. fissato dalle NAPR.

Diversamente, concedendo indiscriminatamente la facoltà di superare tale limite, la ragionevole tolleranza assurge a regola. Come la prassi ha ampiamente dimostrato. 4. Sulla scorta delle considerazioni che precedono, il ricorso va quindi respinto, confermando la decisione governativa impugnata, immune da violazioni del diritto. La tassa di giustizia e le ripetibili, commisurate al dispendio lavorativo occasionato dall'impugnativa ed ai valori in discussione, sono a carico dei ricorrenti in solido. Per questi motivi, visti gli art. 21, 38, 39 LE, 6 NAPR di _____; 3, 18, 28, 31, 60, 61 PAm; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'500.- è a carico dei ricorrenti in solido, che alla stessa condizione rifonderanno fr. 2'000.- al resistente 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.