

TI_GERICHTE 52.2002.291 vom 15. Oktober 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-10-15, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2002.291

FR: TI_GERICHTE 52.2002.291 du 15 octobre 2002

IT: TI_GERICHTE 52.2002.291 del 15 ottobre 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Tribunale cantonale amministrativo 15.10.2002 52.2002.291 Tessin Tribunale cantonale amministrativo 15.10.2002 52.2002.291 Ticino Tribunale cantonale amministrativo 15.10.2002 52.2002.291

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 52.2002.00291 Lugano 15 ottobre 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 26 luglio 2002 di _____, patr. da: avv. _____, contro la decisione 2 luglio 2002 del Consiglio di Stato (n. 3278), che respinge l'impugnativa presentata dall'insorgente avverso la risoluzione 18 aprile 2002 con cui il municipio di _____ gli ha negato la licenza edilizia per ampliare e trasformare internamente lo stabile che sorge sulla part. n. _____ RF; viste le risposte: - 20 agosto 2002 del Consiglio di Stato; - 28 agosto 2002 di _____; - 4 settembre 2002 del municipio di _____; letti ed esaminati gli atti; ritenuto, in fatto A. Il ricorrente _____ è proprietario di uno stabile a due piani, situato nel comparto A3 del piano particolareggiato della zona di via _____ (part. n. _____ RF). Il piano inferiore, posto al livello della strada, è destinato ad autofficina. Il piano superiore si situa invece a livello del giardino retrostante ed è destinato all'abitazione. Verso N, l'edificio presenta un'ala più bassa, ad un solo piano, che ospita un autolavaggio. Costruito prima dell'entrata in vigore del PR, la costruzione dispone di una superficie adibita a verde pari a circa il 24% della superficie edificabile. B. Il 21 maggio 2001 il municipio ha autorizzato l'insorgente ad ampliare l'immobile in senso orizzontale ed in senso verticale. L'ampliamento orizzontale consisteva nell'ingrandimento del locale soggiorno situato in corrispondenza dell'angolo NW dell'edificio (+ 13.58 mq), con conseguente riduzione della superficie del giardino. L'ampliamento verticale era invece costituito dall'aggiunta di un locale sopra l'autolavaggio al fine di ricavarvi una camera da letto. La licenza è stata tuttavia annullata dal Consiglio di Stato, che con decisione 27 novembre 2001 ha accolto il ricorso contro di essa interposto dalla vicina opponente _____, proprietaria delle part. n. _____ e _____ RF, che ravvisava nell'intervento una disattenzione del vincolo di area verde minima (30%), sancito dall'art. 8.3 delle norme di attuazione del piano particolareggiato della zona di via _____ (NAPP1). C. Il 30 gennaio 2002 il ricorrente ha ripresentato un progetto analogo al precedente, che prevedeva tuttavia di creare un'aiuola di 16.53 mq sul piazzale, attualmente asfaltato, antistante l'accesso all'autolavaggio, allo scopo di compensare la perdita di superficie verde, dovuta all'ampliamento del locale soggiorno. Alla domanda si è

nuovamente opposta la vicina _____, che considerava anche questo progetto contrario alle disposizioni sull'area verde minima. Reputando che l'aiuola prevista davanti all'autofficina non fosse atta a compensare la perdita di superficie verde dovuta all'ampliamento del locale soggiorno, il 18 aprile 2002 il municipio ha respinto la domanda di costruzione. D. Con giudizio 2 luglio 2002 il Consiglio di Stato ha confermato la decisione, respingendo l'impugnativa contro di essa inoltrata da _____. Disattese le eccezioni sollevate dall'insorgente con riferimento all'applicabilità dell'art. 12 NAPR alle costruzioni esistenti, il Governo ha in sostanza condiviso l'assunto dell'autorità comunale, escludendo nel contempo che l'intervento rientrasse nei limiti degli interventi ammessi dall'art. 39 RLE. E. Contro il predetto giudizio governativo, il soccombente si aggrava davanti al Tribunale cantonale amministrativo, chiedendone l'annullamento e postulando il rilascio della licenza rifiutata. Secondo l'insorgente, le costruzioni preesistenti all'entrata in vigore del PR non soggiacerebbero all'obbligo di formare superfici verdi, sancito dall'art. 12 NAPR. Questa norma sarebbe applicabile soltanto alle nuove costruzioni. Già da questo profilo il ricorso andrebbe dunque accolto. L'ampliamento, soggiunge, rientrerebbe comunque nei limiti dell'art. 39 RLE, poiché lascia sostanzialmente inalterata l'identità dell'attuale costruzione, incrementando la volumetria e la SUL in misura insignificante (+ 1%). F. All'accoglimento del ricorso si oppone il Consiglio di Stato senza formulare osservazioni. Ad identica conclusione pervengono il municipio e l'opponente, che contesta in dettaglio le tesi dell'insorgente. Considerato, in diritto 1. La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 21 LE. La legittimazione attiva del ricorrente è certa. Il ricorso, tempestivo, è dunque ricevibile in ordine. Il giudizio può essere reso sulla base degli atti (art. 18 PAmM). I piani e le fotografie agli atti permettono di prescindere da ulteriori accertamenti. 2. 2.1. Giusta l'art. 12 NAPR di _____, "per le nuove costruzioni è obbligatoria la formazione di un'area verde, direttamente accessibile a tutti gli utenti dell'edificio" (cpv. 1), costituita da una superficie unitaria (cpv. 2). La superficie da adibire a verde è fissata dalle prescrizioni di zona (cpv. 3) in proporzione alla superficie edificabile del fondo (art. 35 - 41 NAPR ed 8.3 NAPP1). L'obbligo di formare aree di svago e di ricreazione annesse agli edifici è di natura analoga all'obbligo di dotare gli edifici di un numero di posteggi adeguato alla sua destinazione (Scolari, Commentario, II ed., ad art. 29 LALPT, n. 287). Tale obbligo, stando al tenore letterale della norma, sussiste "per le nuove costruzioni". Questa precisazione, contrariamente a quanto assume l'insorgente, non sta a significare che il vincolo valga soltanto in caso di nuova edificazione e che le aree verdi, di cui le costruzioni preesistenti sono eventualmente dotate, possano pertanto essere liberamente soppresse. Il vincolo fissato dalle norme di zona vale tanto per le nuove, quanto per le vecchie costruzioni. Ai fini del presente giudizio non occorre comunque stabilire se alla locuzione debba essere attribuito un significato più vasto che comprenda tutti gli interventi edilizi riguardanti le costruzioni preesistenti. Per quanto qui interessa basta infatti rilevare che rientra nei limiti di un'interpretazione sostenibile del concetto in esame considerare nuova costruzione anche gli ampliamenti delle costruzioni esistenti. A maggior ragione quelli orizzontali realizzati a scapito dell'area verde di cui queste dispongono. 2.2. Lo stabile del ricorrente, costruito negli anni '50, dispone di una superficie verde pari a circa il 24% della superficie edificabile del fondo, che si situa nel comparto A3 del PP della zona di via _____, ove è prescritta un'area verde minima pari al 30% della superficie edificabile (art. 8.3 NAPP). L'ala N dell'edificio, dove è situato l'impianto di lavaggio, disattende inoltre ampiamente l'arretramento di 9 m dal confine verso la part. n. 259 RF, fissato dal piano particolareggiato della zona di via _____. L'immobile, costruito ben

prima dell'entrata in vigore del PR (3.3.1978), non è pertanto conforme al nuovo diritto né dal profilo delle norme sull'area verde, né dal profilo delle disposizioni sulle distanze. Nemmeno il ricorrente lo nega.

2.3. L'intervento in contestazione prevede anzitutto di ampliare il soggiorno di circa 13 mq, diminuendo in misura corrispondente la superficie verde. Per compensare questa perdita, il progetto prevede di realizzare un'aiuola di circa 16 mq davanti all'entrata dell'autolavaggio, sopprimendo la curva che facilita la manovra di accesso all'impianto ai veicoli provenienti da N. Il municipio ha ritenuto che la proposta non entrasse in considerazione, perché l'aiuola ostacolerebbe la circolazione. La deduzione regge alla critica. Anche un profano, in effetti, è in grado di rendersene immediatamente conto consultando la planimetria. L'aiuola non può inoltre fungere da area verde computabile ai sensi dell'art. 12 NAPR, perché non forma una superficie unitaria con l'area verde del giardino posto sopra il muro di cinta, dal quale sarebbe completamente staccata. Ne consegue che il previsto ampliamento orizzontale comporterebbe un' apprezzabile riduzione dell'area verde esistente.

3. 3.1. Giusta l'art. 39 RLE, "edifici e impianti esistenti in contrasto con il nuovo diritto possono essere riparati e mantenuti, esclusi i lavori di trasformazione sostanziali. Trasformazioni più importanti", aggiunge la norma, "possono tuttavia essere autorizzate, se il contrasto con il nuovo diritto non pregiudica in modo apprezzabile l'interesse pubblico o quello dei vicini". La norma in questione si prefigge essenzialmente di permettere il mantenimento di opere edilizie legittimamente realizzate, ma venute a trovarsi in contrasto con il diritto entrato in vigore in epoca successiva. Al pari del previgente art. 33 RLE 1974, anche l'attuale disposizione di regolamento si riallaccia alla garanzia della proprietà, intesa come tutela delle situazioni acquisite, per assicurare la possibilità di mantenere e riparare le costruzioni non conformi al nuovo diritto. Lo scopo della norma è soltanto quello di autorizzare gli interventi destinati a preservare queste opere dal decadimento conseguente all'usura del tempo. Non è anche quello di perpetuarne l'esistenza oltre i normali limiti di durata. Esclusi sono quindi i lavori di trasformazione sostanziali, ossia gli interventi che incidono nella sostanza di queste costruzioni, alterandone l'identità. A differenza di quanto stabiliva l'ordinamento abrogato, l'art. 39 RLE ammette tuttavia trasformazioni più importanti, a condizione che il contrasto col nuovo diritto non pregiudichi in modo apprezzabile l'interesse pubblico o quello dei vicini. La facilitazione introdotta a favore degli interventi, che eccedono i semplici lavori di riparazione e di manutenzione, ma non integrano ancora gli estremi della trasformazione sostanziale, è da interpretare alla luce del principio di proporzionalità, ammettendo, a determinate condizioni, gli interventi che non alterano in misura significativa l'identità della costruzione esistente. Per contrasto che non pregiudichi in modo apprezzabile l'interesse pubblico o quello dei vicini occorre a sua volta intendere una difformità di rilevanza talmente scarsa, da far apparire sproporzionato il divieto di effettuare interventi che pur eccedendo la semplice manutenzione, non ledono alcun interesse degno di protezione. Esclusi dalla facilitazione prevista dall'art. 39 RLE restano comunque gli interventi che, pur non alterando l'identità della costruzione e pur non pregiudicando gli interessi suddetti, aggravano i momenti di contrasto con il nuovo diritto. L'esigenza di tutelare le costruzioni esistenti in contrasto con il nuovo diritto non può giustificare un'estensione della difformità. Può soltanto giustificare la rinuncia ad imporre l'adeguamento al fine di autorizzarne la modifica.

3.2. Il controverso ampliamento del locale soggiorno va indubbiamente oltre i limiti di un intervento di manutenzione. Comportando un aumento di appena l'uno per cento sia della volumetria, sia della SUL, esso non altera tuttavia l'identità della costruzione esistente. Non è quindi una trasformazione sostanziale. Esso determina tuttavia una

riduzione dell'area verde esistente, che già attualmente è inferiore al minimo prescritto dagli art. 12 NAPR e 8.3 NAPP1. Non potendosi ammettere, per le ragioni sopra esposte, la formazione di un'aiuola verde davanti all'entrata dell'autolavaggio, proposta a titolo di compensazione, l'ampliamento orizzontale aggrava pertanto il contrasto con il nuovo diritto. Irrilevante è il fatto che non pregiudichi l'interesse della resistente e che non leda nemmeno in modo apprezzabile l'interesse pubblico. Per escludere che possa essere autorizzato è sufficiente constatare che, riducendo l'area verde, l'intervento disattende i vincoli posti al riguardo dagli art. 12 NAPR ed 8.3 NAPP, accentuando nel contempo il contrasto esistente.

4. 4.1. Le distanze dal confine e tra edifici sono disciplinate dall'art. 8 cifra 1 - 3 NAPR. Per principio, le distanze devono essere rispettate anche in caso di sopraelevazione di edifici esistenti. Costruzioni esistenti in contrasto con le distanze prescritte da norme entrate successivamente in vigore non possono quindi essere sopraelevate, nemmeno arretrando la parte aggiunta alla distanza prescritta. L'art. 8 cifra 4 NAPR permette tuttavia di sopraelevare di un piano le costruzioni preesistenti all'entrata in vigore del PR, alla condizione che siano rispettate le norme di zona relative all'indice di sfruttamento, all'area verde minima ed all'altezza massima. La disposizione si configura in sostanza come una *lex specialis* per rapporto all'art. 39 RLE. 4.2. Oltre all'ampliamento del soggiorno, il controverso intervento prevede anche di sopraelevare di un piano l'ala occupata dall'autolavaggio, allo scopo di ricavarvi una nuova camera da letto. Questa parte della costruzione non rispetta la distanza dal confine verso il fondo della resistente fissata dal PP. Secondo l'art. 8 cifra 4 NAPR, per autorizzare l'ampliamento verticale la costruzione esistente dovrebbe rispettare le prescrizioni relative all'indice di sfruttamento, all'altezza massima ed all'area verde minima. Non disponendo di un'area verde sufficiente, non sono date nemmeno le premesse per realizzare la camera da letto, sopraelevando l'ala N. 5. In esito alle considerazioni che precedono, le decisioni delle precedenti istanze vanno quindi confermate, siccome immuni da violazioni del diritto. La tassa di giustizia e le ripetibili sono poste a carico del ricorrente secondo soccombenza (art. 31 PAmM). Per questi motivi, visti gli art. 21 LE, 39 RLE; 12 NAPR, 8.3 NAPP di _____; 3, 18, 28, 31, 60, 61 PAmM; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'000.- è a carico del ricorrente, che rifonderà alla resistente fr. 1'000.- 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.