

# TI\_GERICHTE 52.2002.422 vom 27. Februar 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-02-27, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2002.422](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2002.422)

FR: TI\_GERICHTE 52.2002.422 du 27 février 2003

IT: TI\_GERICHTE 52.2002.422 del 27 febbraio 2003

## Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

## Erwägungen

### E. 1

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 21 LE. La legittimazione del ricorrente, validamente rappresentato dall'arch. \_\_\_\_\_ (cfr. procura prodotta in data 7.2.2003) è certa. Il ricorso, tempestivo, è dunque ricevibile in ordine. Il giudizio può essere reso sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 18 cpv. 1 PAmm).

### E. 2.1

Le distanze tra edifici sono volte a tutelare l'igiene e la sicurezza delle costruzioni (Scolari, Commentario, II ed., ad art. 39 n. 1175 e rimandi). Quelle da confine stabiliscono invece come le distanze tra edifici debbano essere ripartite tra fondi contermini. A differenza di quelle da confine, le distanze tra edifici sono di principio sottratte alla libera disposizione delle parti. Conformemente agli scopi perseguiti da questo parametro edilizio, proprietari di fondi contermini non possono accordarsi per ridurle. Così come possono convenire di modificare i confini, lasciando immutata la posizione degli edifici, possono invece accordarsi su una ripartizione delle distanze da confine diversa da quella stabilita dalla legge, caricando ad uno dei due fondi la distanza da confine mancante all'altro.

### E. 2.2

L'art. 4.7.3.6 NAPR di \_\_\_\_\_ prevede che la distanza minima tra edifici deve corrispondere a  $\frac{2}{3}$  della somma delle altezze degli edifici, ritenuto un minimo di 6.00 m. La norma è chiara e non abbisogna di alcuna interpretazione. La distanza da confine deve a sua volta essere pari a  $\frac{2}{3}$  dell'altezza dell'edificio, ma almeno di 3.00 m (art. 4.7.3.5 NAPR).

### E. 2.3

In concreto, le parti danno atto che la casa esistente sul fondo di proprietà Krause (part. n. \_\_\_\_\_ RF) è alta m 5.65 e dista 3.00 m dal confine verso il fondo del ricorrente, invece di m 3.76 come prescritto dall'art. 4.7.3.5 NAPR ( $\frac{2}{3}$  di 5.65 = 3.76). Contrariamente a quanto assume il Consiglio di Stato, la facciata SE della controversa costruzione non è alta m 7.53, ma m 8.05. Lo si deduce senza possibilità di equivoco dalla differenza delle quote del filo superiore del cornicione di gronda (m 407.75) e del livello del terreno sistemato (m 399.70). La facciata SE, qui in esame, deve quindi distare almeno m 5.36 ( $\frac{2}{3}$  di m 8.05) dal confine antistante. Data la somma delle rispettive altezze (m 5.65 + 8.05 = 13.70), la distanza tra i due edifici deve essere di almeno m 9.13 (=  $\frac{2}{3}$  di 13.70). La

distanza (m 7.00), prevista dal progetto, è pertanto insufficiente. Anche se si volesse ammettere, come allega il municipio, che la distanza dal confine (m 0.76), mancante alla casa esistente sul fondo vicino, non possa essere caricata unilateralmente al fondo del ricorrente (Scolari, Commentario, II a ed., ad art. 39 LE n. 1171; cfr. tuttavia STA 11.12.2002 in re \_\_\_\_\_), la distanza tra edifici rimarrebbe comunque inferiore (m 1.37) a quella prescritta.

### **E. 3**

Contrariamente a quanto assume il ricorrente, che si astiene tuttavia dal produrre un progetto emendato, il difetto non può essere facilmente corretto, assoggettando la licenza alla condizione di traslare la costruzione verso N in modo da aumentare la distanza dalla casa dei vicini \_\_\_\_\_. Lo spostamento della costruzione verso N, mantenendo invariate le distanze dal confine E e dall'antistante strada privata, determina infatti una significativa riduzione della distanza della costruzione dall'altra strada privata (via alta privata), larga m 3.00, che sul versante opposto (W) separa il fondo del ricorrente da quello dei resistenti \_\_\_\_\_. L'attuale distanza dal ciglio di questa strada (m 5.17) rimarrebbe invero superiore ai 4.00 m prescritti dall'art. 4.7.3.7 NAPR. Quella dall'asse della strada (m 6.67), già ora leggermente inferiore ai 7.00 m prescritti dalla norma in esame, si ridurrebbe tuttavia a poco più di 6.00 m, aggravando in misura intollerabile la discrepanza. Invano si richiama il ricorrente ad una deroga che il municipio gli avrebbe concesso il 30 aprile 2002, ossia addirittura prima della presentazione della domanda di costruzione, per edificare il piano interrato a 3.00 m dal ciglio della strada ed il piano superiore a 3.00 dal confine con la piazza di scambio. La deroga, concessa in base all'art. 11.3.1 NAPR, che permette al municipio di scostarsi dalle norme ove una perizia ne dimostri l'inesigibilità, non riguarda infatti la strada in esame, ma l'altra. Oltre a non essere suffragata da una perizia, come richiesto dalla norma di PR, essa non è peraltro riferita alla distanza dall'asse. Non può quindi in nessun caso giovare alla causa del ricorrente.

### **E. 4**

Per quanto riguarda il fabbricato destinato a "sauna, doccia e spogliatoio" è sufficiente rilevare che la relativa domanda di costruzione non può essere accolta già perché non indica con sufficiente precisione le caratteristiche dell'opera edilizia. Dagli atti si può infatti soltanto dedurre l'ubicazione e l'estensione orizzontale. Nulla è invece dato di conoscere in merito al suo sviluppo verticale ed al suo aspetto esterno. Già per questo motivo la licenza va negata. Può quindi restare aperta la questione a sapere se la costruzione sia accessoria, rispettivamente se possa sorgere sul ciglio della strada privata aperta al pubblico transito o debba invece rispettare la distanza minima di 4.00 m, imposta dagli art. 2.5.2.2 e 5.2.2 NAPR.

### **E. 5**

Infondate sono le censure che il ricorrente solleva con riferimento alla tassa di giustizia applicata dal Consiglio di Stato (fr. 600.-) ed alle ripetibili accordate alla controparte (fr. 800.-). Entrambi gli emolumenti, posti a carico del qui ricorrente, secondo soccombenza, sono adeguatamente commisurati ai valori in discussione ed al dispendio lavorativo occasionato dalla vertenza all'autorità amministrativa ed alla controparte, assistita da un avvocato iscritto all'albo. Il fatto che la patrocinatrice di controparte abbia difeso anche i suoi interessi permette soltanto di moderare l'entità delle ripetibili. 6. Da quanto precede, la decisione governativa impugnata, seppur per motivi in parte diversi, merita di essere

confermata. Spese e tassa di giustizia sono poste a carico del ricorrente secondo soccombenza (art. 28 PAmm). L'insorgente rifonderà inoltre ai resistenti, un'adeguata indennità a titolo di ripetibili (art. 31 PAmm). Per questi motivi, visti gli art. 21 LE; 2.5.2.2, 5.2.2, 4.7.3.6, 4.7.3.7, 11.3.1 NAPR di \_\_\_\_\_; 2, 3, 18, 28, 31, 43, 46, 61 PAmm; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia e le spese di fr. 1'500.-- sono poste a carico del ricorrente, che rifonderà ai resistenti fr. 800.- 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.