

## TI\_GERICHTE 52.2002.465 vom 8. April 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-04-08, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2002.465](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2002.465)

FR: TI\_GERICHTE 52.2002.465 du 8 avril 2003

IT: TI\_GERICHTE 52.2002.465 del 8 aprile 2003

### Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

### Volltext

Tessin Tribunale cantonale amministrativo 09.03.2010 (publiziert) 52.2002.465 Tessin Tribunale cantonale amministrativo 09.03.2010 (publié) 52.2002.465 Ticino Tribunale cantonale amministrativo 09.03.2010 (pubblicato) 52.2002.465

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 52.2002.465 Lugano 8 aprile 2003 In nome della Repubblica e Cantone del Ticino Il Tribunale cantonale amministrativo composta dei giudici: Lorenzo Anastasi, presidente, Stefano Bernasconi e Werner Walser segretario: Leopoldo Crivelli statuendo sul ricorso 25 novembre 2002 di \_\_\_\_\_ entrambi patr. da: avv. \_\_\_\_\_ contro la decisione 5 novembre 2002 del Consiglio di Stato (n. 5216), che respinge l'impugnativa presentata dagli insorgenti avverso la risoluzione 14 giugno 2002 con cui il municipio di \_\_\_\_\_ ha negato loro la licenza edilizia per la costruzione di uno stabile d'appartamenti in località \_\_\_\_\_ (part. n. \_\_\_\_\_ RF); viste le risposte: - 29 novembre 2002 della \_\_\_\_\_; - 3 dicembre 2002 del Consiglio di Stato; - 9 dicembre 2002 del municipio di \_\_\_\_\_; - 19 dicembre 2002 di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_; letti ed esaminati gli atti; ritenuto, in fatto A. Il 3 marzo 2002, l'arch. \_\_\_\_\_ ha chiesto al municipio di \_\_\_\_\_ il permesso di costruire uno stabile di nove appartamenti a \_\_\_\_\_, su un fondo di proprietà del ricorrente \_\_\_\_\_ (part. \_\_\_\_\_), compreso nella zona B del PR (i.s. di 1.0). La superficie edificabile del fondo è di 1'087 mq. L'i.s. della zona è 1.0. La SUL dell'edificio, stando ai piani, ammonta a 1'205 mq. Per compensare la superficie edificabile mancante (118 mq), la domanda di costruzione prevede di utilizzare la superficie di una strada in coattiva (part. \_\_\_\_\_ di 140 mq), di cui la part. n. \_\_\_\_\_ è proprietaria nella misura di 2/6, rispettivamente la superficie edificabile non ancora sfruttata della part. \_\_\_\_\_ di mq 1'195 mq, sulla quale sorge un condominio con una SUL di 1'105 mq. I ricorrenti deducono il diritto di sfruttare la superficie non ancora edificata (mq 90) della part. n. \_\_\_\_\_ da una servitù prediale, iscritta a RF come "onere di limitazione di costruzione, limitazione dell'indice di sfruttamento allo 0.6, a favore della part. \_\_\_\_\_ e a carico della part. n. \_\_\_\_\_". Alla domanda si sono opposti i resistenti, in parte comproprietari del condominio che sorge sulla part. \_\_\_\_\_, contestando il diritto degli istanti, qui ricorrenti, di utilizzare la superficie ancora disponibile del loro fondo e quella della strada in coattiva. B. Con decisione 14 giugno 2002 il municipio ha respinto la domanda, ritenendo che la superficie della strada in coattiva non potesse essere computata come superficie edificabile perché l'opera viaria serve 23 appartamenti e che la servitù di cui gli istanti si prevalevano non desse diritto ad un trasferimento di indici. C. Con giudizio 5 novembre 2002 il Consiglio

di Stato ha confermato il diniego della licenza edilizia, respingendo l'impugnativa contro di esso inoltrata da \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_. Il Governo ha anzitutto condiviso l'interpretazione data dall'autorità comunale alla servitù di cui si è detto sopra. In relazione alla strada il Consiglio di Stato ha invece ritenuto che la superficie potesse di per sé essere utilizzata a fini edilizi, ma che occorresse il consenso degli altri comproprietari. D. Contro il predetto giudizio governativo i soccombenti insorgono davanti al Tribunale cantonale amministrativo, chiedendone l'annullamento e postulando il rinvio degli atti al municipio affinché rilasci la licenza rifiutata. I ricorrenti sostengono che la servitù di cui si prevalgono è stata costituita nel 1993, quando l'i.s. della zona era ancora di 0.6, all'unico scopo di trasferire sul loro fondo (part. \_\_\_\_\_) la SUL eccedente che l'aumento a 1.0 dell'indice, previsto dalla revisione del PR a quel momento in atto, avrebbe determinato sulla part. n. \_\_\_\_\_. In merito all'utilizzazione della superficie della strada in coattiva, i ricorrenti rilevano invece che questa forma di comproprietà è inscindibilmente legata alle sorti del fondo proprietario. La superficie della strada (part. \_\_\_\_\_ di 140 mq), riconosciuta edificabile dal Consiglio di Stato, andrebbe quindi cumulata in ragione di 1/6 con quella della part. \_\_\_\_\_, comproprietaria del fondo in pari misura. Un altro sesto seguirebbe invece la sorte della part. \_\_\_\_\_, comproprietaria in uguale misura, partecipando di conseguenza al trasferimento di indice. E. All'accoglimento del ricorso si oppongono il Consiglio di Stato, il municipio e gli oppositori, senza formulare particolari osservazioni. Considerato, in diritto 1. La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 21 LE. La legittimazione attiva degli insorgenti è certa. Il ricorso, tempestivo, è dunque ricevibile in ordine. Il giudizio può essere reso sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 18 PAmm). 2. Giusta l'art. 38a LE, quantità edificatorie appartenenti ad un fondo possono essere trasferite su fondi vicini appartenenti alla stessa zona di utilizzazione del PR e connessi funzionalmente se non risulta intralciata la pianificazione e, in particolare, se non sono compromessi l'uso razionale del territorio e un'edificazione armoniosa. Il trasferimento di quantità edificatorie tra fondi presuppone il consenso del proprietario del fondo che le mette a disposizione. Il consenso può essere dato mediante semplice sottoscrizione della domanda di costruzione o essere dedotto da una servitù prediale. 3. Nell'evenienza concreta, i ricorrenti deducono il diritto di disporre della superficie ancora edificabile della part. \_\_\_\_\_ da una servitù, definita come "onere di limitazione di costruzione, limitazione dell'indice di sfruttamento allo 0.6", che è stata iscritta a RF a carico di tale fondo a favore della part. \_\_\_\_\_. Questa servitù, allegano, sarebbe stata costituita per trasferire a favore della part. \_\_\_\_\_ la SUL disponibile che sarebbe scaturita dall'aumento dell'i.s. previsto dalla revisione del PR in atto. Il tenore letterale dell'iscrizione a RF permette tuttavia soltanto di dedurre che sulla part. \_\_\_\_\_, di 1'195 mq, non può essere realizzata una SUL di più di 717 mq (1'195 x 0.6). Non consente anche di dedurre che la superficie edificabile ancora libera da costruzioni della part. \_\_\_\_\_ è messa a disposizione della part. \_\_\_\_\_. Deduzione, questa, che, peraltro, mal si concilia con il fatto che all'epoca in cui la servitù è stata costituita (1993) la part. \_\_\_\_\_ sopportava gran parte (304 mq) dell'eccedenza (388 mq) di SUL realizzata (1'105 mq) sulla part. \_\_\_\_\_. L'interpretazione proposta dai ricorrenti circa la portata effettiva della servitù non è invero del tutto priva di fondamento. Non può tuttavia essere accreditata con quell'immediatezza che si rende necessaria affinché possa essere loro riconosciuto il diritto di disporre di un fondo altrui a fini edilizi. Il diritto di disporre della superficie ancora edificabile della part. \_\_\_\_\_ costituisce una questione pregiudiziale, di natura civile, che per le sue implicazioni deve

essere risolta in primo luogo dal competente giudice civile. 4. Stando così le cose, il giudizio sul ricorso va sospeso, rinviando i ricorrenti al competente foro civile, affinché promuovano un'azione di accertamento del loro diritto di disporre della superficie ancora edificabile della part. \_\_\_\_\_. Essendo nel loro interesse determinare i tempi dell'azione si prescinde dall'assegnazione di un termine. Per questi motivi, visti gli art. 21 LE; 3, 7, 18, 28 PAm; dichiara e pronuncia: 1. Il giudizio sul ricorso è sospeso. 2. I ricorrenti sono rinviati al competente foro civile per promuovere un'azione di accertamento del loro diritto di disporre della superficie ancora edificabile della part. \_\_\_\_\_. 3. La causa verrà riattivata ad istanza dei ricorrenti. 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.