

TI_GERICHTE 52.2003.28 vom 6. Mai 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-05-06, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2003.28

FR: TI_GERICHTE 52.2003.28 du 6 mai 2003

IT: TI_GERICHTE 52.2003.28 del 6 maggio 2003

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Tessin Tribunale cantonale amministrativo 06.05.2003 52.2003.28 Tessin Tribunale cantonale amministrativo 06.05.2003 52.2003.28 Ticino Tribunale cantonale amministrativo 06.05.2003 52.2003.28

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 52.2003.28 Lugano 6 maggio 2003 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 gennaio 2003 di contro la decisione 14 gennaio 2003 del Consiglio di Stato (n. 184) che annulla la licenza edilizia 14 ottobre 2002 rilasciatagli dal municipio di _____ per costruire una casa plurifamiliare a _____ (part. n. _____ RF); viste le risposte: - 4 febbraio 2003 del Consiglio di Stato; - 5 febbraio 2003 del municipio di _____; - 10 febbraio 2003 di _____ e _____; letti ed esaminati gli atti; ritenuto, in fatto A. Il ricorrente _____ è proprietario di un fondo (part. n. _____ RF), situato a _____ - _____ (zona _____). Il terreno, di forma quadrangolare, è lungo circa 30 m e largo 15 (456 mq). Verso W confina con il parco giochi (part. n. _____) del quartiere, di proprietà del comune (zona AP). Verso E confina invece con la part. n. _____, sulla quale sorge una casa d'abitazione che dista appena m 1.50 dal confine. Avvalendosi della facoltà, concessa dall'art. 5 NAPR settori 2 e 3 di _____, di accordarsi per ridurre le distanze tra edifici, il 15 aprile 2002 il ricorrente ha stipulato con il comune una servitù prediale, in base alla quale le parti si sono reciprocamente concesse il diritto di edificare a 3 m dal confine, in deroga alla distanza minima di m 4.00. Fondandosi su questo accordo, il 15 luglio 2002 _____ ha chiesto al municipio il permesso di costruire una casa d'abitazione plurifamiliare lunga 18.00 m alla distanza di 3.00 m dal confine verso il parco giochi. Alla domanda si sono opposti i vicini qui resistenti, contestando la deroga alla distanza dal confine. Raccolto il preavviso dell'autorità cantonale, il 14 ottobre 2002 il municipio ha rilasciato la licenza richiesta, respingendo l'opposizione dei vicini. B. Con giudizio 14 gennaio 2003 il Consiglio di Stato ha annullato il provvedimento, accogliendo l'impugnativa contro di esso inoltrata dai vicini opposenti. Il Governo ha in sostanza ritenuto che la convenzione per ridurre le distanze tra edifici, stipulata fra il ricorrente ed il comune, non rispondesse al requisito di ottenere una migliore disposizione delle costruzioni ed una più confacente utilizzazione del suolo, posto dall'art. 5 cpv. 2 NAPR settori 2 e 3. C. Contro il predetto giudizio governativo, il soccombente si aggrava davanti al Tribunale cantonale amministrativo, chiedendo il ripristino della licenza annullata. In sostanza,

l'insorgente osserva che senza la deroga alle distanze tra edifici il suo fondo potrebbe essere edificato soltanto su una fascia di m 5.20, dovendosi fare carico della distanza dal confine mancante sul fondo situato verso E (part. n. _____), edificato ad una distanza di appena m 1.50 dal confine. D. All'accoglimento del ricorso si oppone il Consiglio di Stato, che non formula osservazioni. Ad identica conclusione pervengono i vicini oppositori, contestando succintamente le tesi dell'insorgente. Il municipio condivide invece l'impugnativa. Considerato, in diritto 1. La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 21 LE. La legittimazione attiva dell'insorgente, beneficiario della licenza annullata, è certa. Il ricorso, tempestivo, è dunque ricevibile in ordine. Il giudizio può essere reso sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 18 PAm). 2. Secondo l'art. 4 cpv. 3 NAPR settori 2 e 3 di _____, le costruzioni possono sorgere "ad una distanza dal fondo confinante pari alla metà della distanza tra edifici", che per la zona di _____ è fissata ad 8.00 m (art. 4 cpv. 4 NAPR settori 2 e 3). La distanza dal confine serve essenzialmente a suddividere tra i fondi la distanza tra edifici. I proprietari possono quindi disporre, convenendo una diversa ripartizione. In quest'ottica, l'art. 5 cpv. 1 NAPR settori 2 e 3 permette ai proprietari di "accordarsi per una diversa ripartizione delle distanze dai confini rispettando quella tra edifici". La distanza tra edifici, in quanto volta ad assicurare la salubrità e la sicurezza delle costruzioni (Scolari, Commentario, II ed., ad art. 39 LE, n. 1175) è invece sottratta alla libera disposizione dei proprietari. In deroga a questo principio, l'art. 5 cpv. 2 NAPR settori 2 e 3 permette tuttavia ai proprietari di accordarsi anche per ridurre questo parametro. L'accordo è subordinato all'approvazione del municipio ed al requisito di ottenere "una migliore disposizione delle costruzioni ed una più confacente utilizzazione del suolo". La norma introduce un elemento di flessibilità destinato a migliorare l'utilizzazione del suolo in casi particolari. Dato il carattere della norma, le deroghe alla distanza tra edifici vanno concesse soltanto in casi eccezionali, quando la riduzione della distanza tra edifici appare preferibile dal profilo di un ordinato sviluppo degli insediamenti. Il presupposto dell'art. 5 cpv. 2 NAPR settori 2 e 3 è quindi soddisfatto soprattutto quando la deroga migliora l'assetto urbanistico, rendendo più razionale l'utilizzazione del suolo. Decisivo ai fini della concessione della deroga non è l'interesse del proprietario di sfruttare al massimo le possibilità edificatorie di un fondo, ma l'interesse generale a migliorare la qualità degli insediamenti. 3. Nell'evenienza concreta, il municipio ha ritenuto soddisfatti i presupposti per autorizzare una deroga alla distanza minima di 8.00 tra edifici, prescritta dall'art. 4 cpv. 4 NAPR settori 2 e 3. Manifestamente a torto, tuttavia, poiché la situazione dei fondi interessati non presenta alcunché di eccezionale, che permetta di giustificare la concessione di una deroga alle distanze tra edifici. Il fatto che il fondo del ricorrente debba sopportare una maggior distanza dal confine verso la part. n. _____, al fine di rispettare la distanza minima tra edifici, non è per nulla insolito. È una situazione comune a molti fondi della zona, che non può di certo legittimare la concessione di una deroga alle distanze tra edifici. Eccezionale non è nemmeno l'esigua larghezza del fondo dedotto in edificazione. L'eccezionalità della situazione non può ovviamente essere dedotta dall'intenzione del ricorrente di edificare uno stabile di quattro piani su un terreno di appena 456 mq. Parecchi fondi della zona, edificati con costruzioni di minore volumetria, presentano peraltro dimensioni analoghe. Assolutamente nulla di eccezionale è infine ravvisabile nella situazione del fondo del comune, del tutto libero da costruzioni e quindi attualmente inidoneo ad ostacolare la controversa edificazione del fondo del ricorrente. Essendo il fondo del comune libero da costruzioni, non v'è alcuna necessità di autorizzare una deroga alla distanza minima tra

edifici. Per rendere possibile l'edificazione del fondo del ricorrente nella misura da questi auspicata basta in effetti che il comune assuma a carico del suo fondo la distanza dal confine mancante. Tanto meno si giustifica che il municipio approfitti dell'occasione propizia per assicurare al comune lo stesso vantaggio che la deroga procura all'insorgente, riducendo a sua volta la distanza dal confine. È invero evidente che non sussiste alcuna necessità di ridurre la distanza tra edifici a 6.00 m, allorché per la realizzazione della controversa edificazione basterebbe ridurla a 7.00 m. Al di là di queste considerazioni, determinante ai fini del giudizio negativo sulla concessione della deroga sta comunque il fatto che la riduzione delle distanze tra edifici non procura alcun vantaggio tangibile dal profilo urbanistico, non migliora la qualità degli insediamenti, né favorisce l'ordinato sviluppo del territorio. Non è invero dato di vedere, in caso di futura edificazione del fondo del comune, quale interesse urbanistico faccia apparire preferibile ridurre la distanza tra edifici da 8.00 a 6.00 m. La riduzione delle distanze risulta ancor meno comprensibile se si considera che il controverso edificio è lungo 18.00 m ed alto oltre 10.00 m. Attraverso la concessione della deroga alle distanze tra edifici non si ottiene alcun miglioramento nella disposizione delle costruzioni. Né viene resa più confacente l'utilizzazione del suolo. La deroga permette soltanto uno sfruttamento più intenso del fondo del ricorrente. Ma questo non è un motivo sufficiente per giustificarla. 4. Sulla scorta delle considerazioni che precedono, il ricorso va quindi respinto. La tassa di giustizia è posta a carico del ricorrente secondo soccombenza. Per questi motivi, visti gli art. 21 LE; 4, 5 NAPR settori 2 e 3 di _____; 3, 18, 28, 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. 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.