

## **TI\_GERICHTE 52.2007.284 vom 17. September 2007**

TI Tribunale d'appello, 2007-09-17, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2007.284](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2007.284)

FR: TI\_GERICHTE 52.2007.284 du 17 septembre 2007

IT: TI\_GERICHTE 52.2007.284 del 17 settembre 2007

### **Regeste**

Licenza edilizia per la costruzione di due stabili d'appartamenti

### **Volltext**

Tessin Tribunale cantonale amministrativo 17.09.2007 52.2007.284 Tessin Tribunale cantonale amministrativo 17.09.2007 52.2007.284 Ticino Tribunale cantonale amministrativo 17.09.2007 52.2007.284

Licenza edilizia per la costruzione di due stabili d'appartamenti

Incarto n. 52.2007.284 Lugano 17 settembre 2007 In nome della Repubblica e Cantone Ticino Il Presidente del Tribunale cantonale amministrativo Lorenzo Anastasi assistito dal segretario: Thierry Romanzini, vicecancelliere statuendo sul ricorso 12 agosto 2007 di RI 1 patrocinato da: PA 1 contro la decisione 11 luglio 2007 del Consiglio di Stato (n. 3745) che respinge l'impugnativa presentata dall'insorgente avverso la licenza edilizia 17 aprile 2007 rilasciata dal CO 1 a CO 2 per la costruzione di due stabili d'appartamenti (part. 2679); viste le risposte: - 4 settembre 2007 del Consiglio di Stato; - 6 settembre 2007 del CO 1; - 9 settembre 2007 di CO 2; letti ed esaminati gli atti; ritenuto, in fatto che il 10 gennaio 2007 il resistente CO 2. ha chiesto al CO 1 il permesso di costruire su un terreno (part. 2679) situato in via \_\_\_\_\_ (zona R4) due stabili di 7 appartamenti ciascuno; che il progetto prevede di realizzare nel sottotetto degli stabili dei vani adibiti a solaio e lavanderia completamente privi di finestre; che alla domanda si è opposto RI 1, proprietario di un fondo confinante (part. 893), contestando l'esclusione di questi vani, a suo avviso sovradimensionati, dal computo della superficie utile lorda (SUL); che con decisione 17 aprile 2007 il municipio ha rilasciato la licenza richiesta, respingendo l'opposizione del vicino qui ricorrente; che con giudizio 11 luglio 2007 il Consiglio di Stato ha confermato il provvedimento, rigettando a sua volta l'impugnativa contro di esso inoltrata da RI 1; che il Governo ha in sostanza escluso che i locali in questione fossero sovradimensionati e che fossero da computare nel calcolo dell'i.s.; che contro il predetto giudizio il soccombente si aggrava davanti al Tribunale cantonale amministrativo, riproponendo e sviluppando le censure sollevate senza successo davanti alle precedenti istanze; che all'accoglimento del ricorso si oppongono il Consiglio di Stato ed il municipio, senza formulare osservazioni; che ad identica conclusione perviene CO 2, contestando in dettaglio le tesi dell'insorgente con argomenti che saranno discussi nei seguenti considerandi; considerato, in diritto che la competenza del Tribunale cantonale amministrativo (art. 21 LE) e la legittimazione attiva dell'insorgente, proprietario di un fondo contermini e già opponente, sono certe; che il ricorso, tempestivo, è dunque ricevibile in ordine; che il giudizio può essere reso sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 18 PAmM); non v'è peraltro contestazione sui fatti; che non ponendo questioni di principio l'impugnativa può essere decisa da un giudice unico (art. 49 cpv. 2 LOG); che, giusta l'art. 37 cpv. 1 LE, l'i.s. è il rapporto tra la SUL degli edifici e la

superficie edificabile del fondo; che quale SUL si considera la somma della superficie dei piani sopra e sotto terra degli edifici, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale (art. 38 cpv. 1 LE); non vengono computate: tutte le superfici non utilizzate o non utilizzabili per l'abitazione o il lavoro come: le cantine, i solai, gli essiccatoi e le lavanderie delle abitazioni; i locali per il riscaldamento, per il combustibile, per i serbatoi; i locali per i macchinari degli ascensori, della ventilazione o della climatizzazione; i locali comuni per lo svago nelle abitazioni plurifamiliari; i vani destinati al deposito di biciclette e carrozzine per bambini, al posteggio anche sotterraneo di veicoli a motore, ecc.; i corridoi, le scale e gli ascensori che servono unicamente all'accesso di locali non calcolabili nella superficie utile lorda; i porticati aperti, le terrazze dei tetti coperte, ma non chiuse lateralmente, i balconi e le logge aperte che non servono come ballatoi; che determinante ai fini del computo nella SUL non è la destinazione indicata dal costruttore, ma la sua natura oggettiva; sono da conteggiare tutte le superfici che si prestano ad essere utilizzate per l'abitazione od il lavoro; che per essere esclusa dal computo, la superficie dei vani non utilizzabili per l'abitazione od il lavoro deve inoltre essere ragionevolmente commisurata a quella dei locali presi in considerazione per il calcolo dell'i.s.; vani manifestamente sovradimensionati per rapporto alle esigenze dell'edificio vengono computati in misura pari all'eccedenza anche se di per sé non si prestano ad essere utilizzati per l'abitazione od il lavoro (STA 24.8.92 in re Ruben; ZBl 1980, 362; AGVE 1986, 285; EGVSZ 1989, 124 seg.; Felix Huber, Die Ausnutzungsziffer, Zürcher Schriften zum öffentlichen Recht, Zurigo 1986, pag. 58; Adelio Scolari, Commentario, II. ed., ad art. 38 LE, n. 1129); che, in mancanza di regole, che definiscano il rapporto ammissibile tra la superficie conteggiata e quella esclusa dal computo della SUL, fanno stato le dimensioni dei locali non computabili, che edifici con caratteristiche analoghe solitamente presentano (STA 20.8.2004 n. 52.2004.181 in re G.; AGVE 1971, 205); che nel caso concreto i vani situati nel sottotetto degli edifici che il ricorrente pretende di computare sono completamente privi di finestre e di lucernari; le loro caratteristiche escludono che possano essere utilizzati per l'abitazione od il lavoro; non sono dunque computabili come SUL; che i locali non sono nemmeno sovradimensionati; non appare per nulla eccessivo che ogni appartamento disponga di un solaio/ripostiglio di dimensioni varianti da 8 a 19 mq; né appare fuori luogo ammettere che ogni stabile disponga inoltre di una lavanderia comune di una ventina di mq; che nemmeno la disponibilità di ampi spazi situati a livello del piano interrato comune ai due edifici, adibito ad autorimessa per 40 veicoli, permette di giungere a conclusioni più favorevoli all'insorgente; che pur essendo sin troppo evidente (40 posteggi per 14 appartamenti...) che i vani del sottotetto, dotati di balconi e terrazze, sono destinati in futuro ad essere trasformati in locali abitabili, allo stato attuale delle cose, l'esclusione dal computo della SUL non presta il fianco a critiche di sorta; che bene ha fatto comunque il Consiglio di Stato nel giudizio impugnato ad avvertire che qualsiasi trasformazione dei vani in contestazione che potesse renderli abitabili (apertura di finestre, installazione di servizi, trasferimento di quantità edificatorie da fondi vicini) soggiace a permesso di costruzione; che la tutt'altro che remota prospettiva di futuri sviluppi non permette comunque di evitare che il ricorso sia respinto; che la tassa di giustizia e le ripetibili sono a carico del ricorrente. Per questi motivi, visti gli art. 37, 38 LE; 49 LOG; 3, 18, 28, 31, 60, 61 PAmM; dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto o. 2. La tassa di giustizia di fr. 600.- è a carico del ricorrente, che rifonderà fr. 900.- al resistente a titolo di ripetibili. 3. Contro la presente decisione è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale a Losanna entro il termine di 30 giorni dalla sua notificazione (art. 82 ss LTF). Qualora non sia proponibile

il ricorso in materia di diritto pubblico, entro il medesimo termine è ammesso il ricorso  
sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale (art. 113 ss LTF). 4. Intimazione  
a: ; ; . Il presidente del Tribunale cantonale amministrativo Il segretario

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte  
Originaltext. Quellen-URL siehe oben.