

TI_GERICHTE 52.2013.305 vom 6. November 2013

TI Tribunale d'appello, 2013-11-06, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2013.305

FR: TI_GERICHTE 52.2013.305 du 6 novembre 2013

IT: TI_GERICHTE 52.2013.305 del 6 novembre 2013

Erwägungen

E. 1.1

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 21 cpv. 1 della legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE; RL 7.1.2.1). Certa è la legittimazione attiva degli insorgenti, vicini opposenti, direttamente e personalmente toccati dal provvedimento impugnato (art. 43 legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966; LPamm; RL 3.3.1.1; art. 21 cpv. 2 LE). L'impugnativa, tempestiva (art. 46 cpv. 1 LPamm), è dunque ricevibile in ordine.

E. 1.2

Il giudizio può essere emanato sulla base degli atti (art. 18 cpv. 1 LPamm), integrato dalle risultanze dell'udienza pubblica e del sopralluogo di cui si è detto. Non occorre assumere le altre prove (perizia tecnica sul calcolo SUL, richiamo documenti dal municipio e dal Governo riferiti ad una pregressa procedura) chieste genericamente dagli insorgenti, che peraltro in sede di udienza hanno rinunciato all'assunzione di ulteriori prove (cfr. verbale di udienza 2 settembre 2013, pag. 2). I piani agli atti (integrati da quello prodotto dal resistente nell'ambito della citata udienza) consentono infatti di verificare il conteggio aritmetico della SUL, nella misura in cui è controverso. Al di fuori di questo calcolo, che non richiede particolari conoscenze tecniche, la valutazione della rilevanza di determinate superfici ai fini del conteggio della SUL costituisce una questione di natura eminentemente giuridica, che spetta al giudice e non al tecnico (cfr. STA 52.2003.287 del 20 ottobre 2003, consid. 2).

E. 2.1

In base all'art. 37 cpv. 1 LE, l'indice di sfruttamento (i.s.) è il rapporto tra la superficie utile lorda degli edifici e la superficie edificabile dei fondi. Secondo l'art. 38 cpv. 1 LE, quale superficie utile lorda 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. Non vengono computate: tutte le superfici non utilizzate e non utilizzabili per l'abitazione o il lavoro (cpv. 2). Fra le superfici da escludere dal computo, elencate a titolo esemplificativo dalla norma, sono annoverate le cantine, i solai, le lavanderie, gli stenditoi, ecc. delle abitazioni. Decisiva ai fini del computo della superficie di un locale non è l'indicazione fornita dai piani circa la sua destinazione, ma l'oggettiva possibilità di utilizzare la superficie di un determinato vano a fini abitativi o lavorativi (cfr. STA 52.2009.314 del 3 febbraio 2010, consid. 4 confermata da STF 1C.158/2010 del 3 agosto 2010, in RtiD I-2011, n. 18; STA 52.2009.137 del 7 settembre 2009 consid. 2.1; 52.2006.20 dell'1 marzo 2006, consid. 5.2.2; RDAT I-1994 n. 30, consid. 2.2; Adelio Scolari, Commentario, II. ed., Cadenazzo 1996, ad art. 38 LE, n. 1126). La superficie degli spazi non conteggiati nella SUL deve inoltre situarsi in un rapporto ragionevole con i bisogni oggettivi dell'utilizzazione principale dell'edificio. Locali non computabili sovradimensionati sono

computati per la parte eccedente (Scolari , op. cit., ad art. 38 LE, n. 1129).

E. 2.2

Nel caso concreto, il calcolo indici annesso alla variante 26 agosto 2010 computa nella superficie utile lorda la mansarda e il deposito previsti nel sottotetto, unitamente ai muri che concretamente li delimitano. Secondo lo stesso calcolo, tenendo conto di questa superficie (51.10 mq) nella SUL complessiva (300.52 mq) del progetto, e considerata la superficie edificabile del fondo (603 mq), l'i.s. che ne risulta (0.498) rientrerebbe in quello massimo (0.5) ammesso dall'art. 42 NAPR. In sede di rilascio del permesso, il municipio - sulla scorta delle indicazioni del suo pianificatore - ha corretto questo calcolo computando per il sottotetto una SUL (63.20 mq) che include l'area dei vani in questione insieme a quella di tutti i muri perimetrali (cfr. incarto del municipio, doc. 05). A torto. Come giustamente ritenuto dal Governo, l'art. 38 LE impone sì di includere nella superficie utile lorda dei vani utilizzati o utilizzabili per l'abitazione o il lavoro quella dei muri e delle pareti.

Evidentemente, però, solo di quelli che concretamente li circoscrivono. Modalità questa che il municipio ha del resto, a giusta ragione, avallato anche per i locali computabili ai piani inferiori (cfr. citato calcolo indici). Contrariamente a quanto pretendono i ricorrenti, non vi è invece motivo di conteggiare nella SUL anche le superfici degli spazi laterali, disgiunti dalla mansarda e dal deposito . Nella misura in cui sono fisicamente separati da muri costruiti con mattoni - e non semplici tavolati che possono essere agevolmente rimossi e, oltretutto, con le condizioni di cui si dirà al consid. 2.3 - dal profilo oggettivo, questi spazi non possono essere facilmente convertiti in vani destinati all'abitazione o al lavoro. La sola circostanza che questa soluzione - evidentemente adottata per ridurre la SUL computabile - possa apparire agli insorgenti insolita sotto l'angolo architettonico o poco razionale dal profilo dell'utilizzazione degli spazi, non permette ancora di conteggiare queste aree che - ed è ciò che è decisivo - restano comunque inaccessibili e quindi inutilizzabili per l'abitazione o il lavoro. Posto che la mansarda nonché il deposito , al di là dell'indicazione data dal progetto, sono comunque stati correttamente conteggiati nella SUL (cfr. citato calcolo indici , piano sottotetto in scala 1:100 come pure il medesimo piano prodotto dal resistente il 2 settembre 2013, da cui è ulteriormente verificabile il calcolo), le controverse aree ubicate nel sottotetto ne vanno invece esenti, non essendo diverse da un'intercapedine o da un solaio. A maggior ragione se si considera che un solaio, anche se è esteso quanto l'edificio che dispone di un piano cantina di pari dimensioni, per principio non è computabile nella SUL (cfr. al riguardo STA 52.2003.68 del 10 aprile 2003, consid. 3.3. citata in Athos Mecca/Daniel Ponti , Legge edilizia annotata, Pregassona 2006, ad art. 38, pag. 93). In tal senso, non si giustifica di prescrivere una diversa soluzione architettonica , che imponga di rielaborare il progetto e ridurre il volume esterno dell'edificio. Determinante ai fini dell'esclusione dal computo della SUL resta l'inidoneità oggettiva di una determinata superficie ad essere concretamente utilizzata per l'abitazione o il lavoro. Un vano è destinato all'abitazione quando permette alle persone di risiedervi, temporaneamente o in modo durevole, soggiornando al suo interno; ciò che di principio non è possibile per vani che non sono neppure accessibili. L'indice di sfruttamento non vieta d'altronde la formazione di simili spazi, che possono rispondere anche ad esigenze di natura tecnica, funzionale o estetica. L'indice in questione determina la densità fondiaria, ma non ha la funzione specifica di fissare una distribuzione uniforme e precisa delle costruzioni sui fondi; funzione, questa, che rientra in quella di altre norme di polizia edilizia quali le distanze, le altezze e l'indice di occupazione. Invano i ricorrenti si dolgono di una privazione della luce a seguito della costruzione del nuovo edificio, poiché an- che questi

aspetti sono infatti tutelati in primo luogo dalle norme sull'altezza e sulle distanze (cfr. Scolari , op. cit., ad art. 39 LE n. 1175 e ad art. 40/41 LE n. 1121), che il progetto in concreto rispetta . Neppure gli insorgenti pretendono il contrario. Peraltro anche se il resistente rinunciasse a sfruttare parte del sottotetto a fini abitativi - destinandolo interamente a solaio - non vi sarebbe comunque una riduzione dei volumi, segnatamente dell'altezza complessiva dell'edificio, e, di riflesso, un beneficio per i vicini ricorrenti in termini di vista e di luce naturale. L'istante in licenza non ha infine chiesto alcuna deroga all'indice di sfruttamento, che, come detto, è rispettato; non vi è pertanto spazio per una ponderazione degli interessi. Da respingere sono le relative censure dei ricorrenti.

E. 2.3

Al fine di meglio assicurare la destinazione di questi spazi non abitabili, così come illustrato, occorre tuttavia subordinare la licenza edilizia alla condizione: di eseguire le quattro pareti di chiusura previste nel sottotetto in mattoni (e quindi non mediante semplici tavolati di gesso o altro materiale), di mantenere gli spazi laterali in questione allo stato grezzo e di escludere qualsiasi installazione che possa servire al loro riscaldamento. Con queste premesse, è certo che prima di essere utilizzati per il soggiorno di persone essi devono essere trasformati con interventi di una certa importanza (demolizioni e trasporti di materiale), che non passano inosservati (cfr. STA 52.2003.287 del 20 ottobre 2003, consid. 5.2 riferita alla trasformazione delle lavanderie). Va da sé che il municipio dovrà comunque vigilare affinché la destinazione d'uso di questi vani che risulta dal progetto non venga modificata (cfr. anche STA 52.2009.314 citata, confermata da STF 1C.158/2010 citata, in RtiD I-2011, n. 18).

3. 3.1. Sulla base delle considerazioni che precedono, l'impugnativa deve dunque essere parzialmente accolta. La decisione del Governo è annullata, mentre che la licenza edilizia rilasciata dal municipio a CO 1 è confermata all'ulteriore condizione di cui si è detto al precedente considerando. 3.2. La tassa di giustizia (art. 28 LPamm) è suddivisa tra le parti, tenendo conto del preponderante grado di soccombenza dei ricorrenti, che hanno postulato l'annullamento dell'intera licenza. Nella misura in cui non sono compensate, questi ultimi verseranno inoltre un'indennità per ripetibili (art. 31 LPamm) al resistente, patrocinato da un avvocato, commisurate all'esito della presente vertenza, a valere per entrambe le istanze di ricorso. Per questi motivi, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è parzialmente accolto . §. Di conseguenza: 1.1. la risoluzione del 19 ottobre 2011 del Consiglio di Stato (n. 5791) è annullata; 1.2. la licenza edilizia 21 dicembre 2010 rilasciata dal municipio di Airolo a CO 1 è confermata all'ulteriore condizione di eseguire le quattro pareti di chiusura previste nel sottotetto in mattoni, di mantenere gli spazi laterali, separati dalla mansarda e dal deposito , allo stato grezzo e di escludere qualsiasi installazione che possa servire al loro riscaldamento. 2. La tassa di giustizia di fr. 2'000.- è posta a carico di RI 1 e RI 2, in solido, in ragione di fr. 1'500.- e per la rimanenza (fr. 500.-) è posta a carico di CO 1. I ricorrenti sono inoltre tenuti a rifondere a quest'ultimo fr. 1'500.- a titolo di ripetibili, a valere per entrambe le istanze di ricorso. 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 segg. legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110). 4. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente

La segretaria