

TI_GERICHTE 52.2019.455 vom 21. August 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-08-21, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2019.455

FR: TI_GERICHTE 52.2019.455 du 21 août 2019

IT: TI_GERICHTE 52.2019.455 del 21 agosto 2019

Regeste

Licenza edilizia per la ristrutturazione di un edificio

Erwägungen

E. 1

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 21 cpv. 1 della legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE; RL 705.100). Certa è la legittimazione attiva dell'insorgente, istante in licenza, personalmente e direttamente toccato dal giudizio impugnato di cui è destinatario (cfr. art. 21 cpv. 2 LE, art. 65 cpv. 1 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013; LPAm; RL 165.100). Il ricorso, tempestivo (art. 68 cpv. 1 LPAm), è ricevibile in ordine.

E. 1.2

Il giudizio può essere reso sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAm). La situazione dei luoghi e l'oggetto della vertenza emergono con sufficiente chiarezza dai piani e dalle fotografie agli atti. Il sopralluogo genericamente sollecitato dall'insorgente non appare idoneo ad apportare al Tribunale la conoscenza di ulteriori fatti rilevanti ai fini del presente giudizio.

E. 2

Nella zona residenziale R3, la distanza minima tra edifici è di 8.00 m (art. 3 cpv. 1 lett. b NAPR), mentre quella minima dai confini è di 4.00 m (art. 4 cpv. 1 lett. b NAPR). In concreto, come già accertato nel precedente giudizio, è pacifico che lo stabile esistente del ricorrente, costruito prima degli anni '70 - prima cioè dell'entrata in vigore dell'attuale PR (2008), ma pure di quello precedente (PR 1989) - non rispetta le distanze minime da confine e tra edifici di cui sopra. Lo stabile si avvicina infatti fino a m 1.50 ca. al confine verso il fondo dei resistenti e fino a m 4.65 alla loro palazzina. Conformemente a quanto già stabilito da questo Tribunale (STA 52.2016.28 citata consid. 3.1), si tratta dunque di una costruzione esistente in contrasto con il diritto entrato in vigore posteriormente alla sua realizzazione. A ragione il Governo ha quindi valutato l'ammissibilità della controversa trasformazione (sopraelevazione) alla luce degli art. 66 LST e 86 RLst. Come indicato nel citato giudizio a cui si rimanda (STA 52.2016.28 citata consid. 3.2, 3.2.1 e 3.2.3), inapplicabile è invece l'art. 63 NAPR richiamato dal Municipio con la risposta (pag. 5), nella misura in cui consente di effettuare a edifici situati a distanze inferiori a quelle prescritte dagli art. 3 e 4 NAPR, ampliamenti verticali che travalicano quanto ammissibile in base al diritto cantonale (cfr. pure STF 1C_133/2019 del 9 giugno 2020 consid. 2, riguardante proprio tale norma). Nemmeno il ricorrente lo contesta.

E. 3.1

Secondo l'art. 66 cpv. 1 LST - riconducibile alla garanzia costituzionale della proprietà, intesa come tutela delle situazioni acquisite - è permessa la conservazione e la manutenzione di costruzioni esistenti in contrasto col nuovo diritto. Queste costruzioni possono inoltre essere trasformate (cosiddetta *Erweiterungs-garantie*) a condizione che il contrasto col nuovo diritto non pregiudichi in modo apprezzabile l'interesse pubblico e quello dei vicini (cfr. art. 66 cpv. 2 lett. a LST). Secondo l'art. 86 cpv. 3 RLst, nel caso di costruzioni non conformi ad altre norme edilizie (ossia per le quali il contrasto col nuovo diritto non è da ricondurre alla conformità di zona; cfr. art. 66 cpv. 2 lett. b LST e 86 cpv. 2 RLst), il municipio può autorizzare la trasformazione se: (a) non incide sull'aspetto esterno o sui contenuti della costruzione, alterandone l'identità in misura significativa o comunque tale da consolidare i momenti di contrasto con il nuovo diritto; (b) il contrasto col nuovo diritto non pregiudica sensibilmente la funzionalità della zona e l'interesse dei vicini. Queste norme hanno ripreso la disciplina e i principi sviluppati in base all'art. 39 del regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE; RL 705.110), abrogato a far tempo dal 2 aprile 2013 (BU 2013, 147; cfr. messaggio n. 6309 sul disegno di legge sullo sviluppo territoriale del 9 dicembre 2009, ad art. 65), che permetteva non soltanto di mantenere le opere edilizie legittimamente realizzate, venute a trovarsi in contrasto con il diritto entrato in vigore in epoca successiva, ma anche di autorizzare trasformazioni di una certa importanza, purché non sostanziali, se il contrasto col nuovo diritto non pregiudicava in modo apprezzabile l'interesse pubblico o quello dei vicini (cfr. RtiD II-2011 n. 16 consid. 3.2 con rinvii; RDAT II-1994 n. 46 consid. 3.2). Secondo costante giurisprudenza, la trasformazione è considerata sostanziale quando modifica l'identità della costruzione preesistente dal profilo delle volumetrie, dell'aspetto e della destinazione, ingenerando nuove ripercussioni sull'ordinamento delle utilizzazioni o quando aggrava i momenti di contrasto col nuovo diritto o ne introduce di nuovi. I limiti delle trasformazioni ammissibili vanno stabiliti caso per caso, tenendo conto delle finalità delle norme applicabili, della natura del contrasto esistente, dell'entità dell'intervento e delle conseguenze che ne derivano, soppesando attentamente gli interessi pubblici e privati contrapposti alla luce del principio di proporzionalità (cfr. RtiD II-2011 n. 16 consid. 3.2 con rinvii; RDAT I-1999 n. 28 consid. 2.1, II-1994 n. 46; Adelio Scolari, Commentario, II ed., Cadenazzo 1996, n. 515 seg. ad art. 70 LALPT). Nella valutazione dell'ammissibilità di interventi di trasformazione di costruzioni esistenti in contrasto col diritto posteriore non si giustifica un eccessivo rigore. Inammissibili sono comunque quegli interventi che, valutati secondo criteri oggettivi, si prevalgono della tutela delle situazioni acquisite per conseguire, grazie alle preesistenze difformi, un risultato che l'applicazione del nuovo diritto non permetterebbe di ottenere (cfr. RtiD II-2011 n. 16 consid. 3.2 con rinvii; STA 52.2017.659 del 14 giugno 2019 consid. 4.1, 52.2016.28 citata consid. 3.2.2, 52.2015.372 del 19 settembre 2016 consid. 4.2, 52.2013.199 del 16 settembre 2014 consid. 3.1, 52.2009.60 del 1° aprile 2009 consid. 2, 52.2008.70 del 26 marzo 2008 consid. 2).

E. 3.2

In concreto, come visto in narrativa, il progetto prevede in particolare di innalzare l'edificio in questione nella parte ovest, in modo da trasformare in duplex l'appartamento al primo piano. Il nuovo corpo, assimilabile alla torre di un attico coperta da un tetto piano, sarà leggermente arretrato rispetto alle facciate sottostanti e occuperà circa 2/5 (m 8.80) della lunghezza dello stabile (m 21.50 ca.). Il progetto determinerà un aumento di superficie utile lorda (SUL) di 48 m², pari a ca. 15% (considerata la SUL attuale di 306.50 m², secondo il calcolo aggiornato allegato al progetto), a cui va aggiunto l'intervento di cui l'edificio ha già

beneficiario nel 2000 (ampliamento del soggiorno al primo piano con chiusura della terrazza; cfr. doc. F). A differenza del progetto sfociato nella citata sentenza del 17 marzo 2017, l'incremento di SUL risulta nondimeno più contenuto (cfr. in tal senso, il limite indicativo del 30 per cento ritenuto dalla giurisprudenza, STA 52.2018.21 del 25 febbraio 2019 consid. 8.2 e rimandi). La sopraelevazione non è comunque irrilevante, nella misura in cui comporta l'aggiunta di un nuovo ingombro alto un piano sulla parte ovest (oltre a delle modifiche al piano inferiore, con anche nuove aperture), che cambierà in modo apprezzabile - perlomeno su questo versante - l'aspetto esteriore dell'edificio (che visto da nord-ovest apparirà come una casa trasformata di tre piani fuori terra, cfr. facciate e sezioni agli atti; cfr. pure rendering doc. E, che dà però conto solo di una vista da est). Non trascurabile è del resto anche il costo prospettato dell'intervento (fr. 250'000.-, secondo il formulario della domanda di costruzione). In queste circostanze, ci si può quindi effettivamente chiedere se, tanto dal profilo quantitativo che qualitativo, l'ampliamento verticale si ponga ancora in un rapporto di subordinazione per rapporto alle preesistenze rispettivamente se la trasformazione alteri in misura significativa l'identità della costruzione ai sensi dell'art. 86 cpv. 3 lett. a RLst. Se da questo profilo il Governo, con la sua conclusione affermativa, abbia travalicato i limiti del potere di cognizione che l'autonomia comunale ancora gli riservava nel controllo dell'applicazione del diritto cantonale delegato è ad ogni modo questione che può rimanere aperta. Anche se non modificasse in misura importante l'identità dell'edificio esistente, non si può infatti ignorare come la controversa trasformazione consolidi i momenti di contrasto esistenti ai sensi della giurisprudenza: anche se il nuovo corpo viene arretrato, lo stabile da sopraelevare resta posto alla minor distanza da confine (< 4 m) e tra edifici (< 8 m; cfr. planimetria geometra agli atti da cui risulta che, anche in corrispondenza della parte ovest da innalzare, vi è un ammanco pari ad almeno 1 m). Ciò che in base alla prassi e dottrina sviluppate sotto il vecchio art. 39 RLE e tutt'ora valide non è però ammissibile: una sopraelevazione è infatti di principio esclusa anche se l'aggiunta rimane arretrata rispetto ai piani sottostanti, che non rispettano le distanze legali minime (cfr. STA 52.2016.28 citata consid. 3.2.3, 52.2015.372 citata consid. 4.4, 52.1997.246 del 10 novembre 1997 consid. 2.2; Scolari, op. cit., n. 1176 ad art. 39 LE con illustrazione). Ora, non vi è motivo di scostarsi da questa giurisprudenza, con cui il ricorrente non si confronta e che il suo patrocinatore ha peraltro fatto valere proprio in uno dei recenti casi citati poc'anzi (cfr. STA 52.2015.372 del 19 settembre 2016). Del resto, posto che l'altezza delle parti superiori arretrate è di regola riportata sulla facciata sottostante (cfr. RtiD I-2011 n. 19 consid. 3.1; STA 52.2015.404 del 7 marzo 2017 consid. 7.2; Scolari, op. cit., n. 1234 ad art. 40/41 LE; cfr. pure art. 43 RLE), non si può neppure ignorare come il nuovo corpo determini un nuovo ingombro sulla facciata situata a distanze inferiori a quelle minime prescritte e, entro questi termini, perpetui la difformità con il diritto esistente. Per questi motivi, il giudizio impugnato che ha annullato la licenza edilizia, applicando correttamente la giurisprudenza in materia, deve essere confermato.

E. 4.1

Sulla scorta delle considerazioni che precedono, il ricorso deve pertanto essere respinto.

E. 4.2

Dato l'esito, la tassa di giustizia è posta a carico del ricorrente, secondo soccombenza, ritenuto che il Comune ne va esente, essendo comparso in causa per ragioni di funzione (art. 47 cpv. 1 e 6 LPAMM). L'insorgente rifonderà ai resistenti, assistiti da un legale, un'adeguata indennità a titolo di ripetibili (art. 49 cpv. 1 LPAMM). Per questi motivi,

decide: 1. Il ricorso è respinto . 2. La tassa di giustizia di fr. 1'800.-, già anticipata dal ricorrente, resta a suo carico. Lo stesso rifonderà inoltre ai resistenti complessivi fr. 1'500.- 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 segg. della legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110). 4. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo II
presidente
La vicecancelliera

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