

BGer 1C_328/2025 vom 14. April 2026

Bundesgericht, 2026-04-14, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_328_2025

FR: TF 1C_328/2025 du 14 avril 2026

IT: TF 1C_328/2025 del 14 aprile 2026

Volltext

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal

1C_328/2025,

1C_329/2025,

1C_330/2025

Sentenza del 14 aprile 2026

I Corte di diritto pubblico

Composizione

Giudici federali Haag, Presidente,

Merz, Hänni, Giudice supplente,

Cancelliere Gadoni.

Partecipanti al procedimento

1. A. _____,

2. B. _____ AG,

patrocinati dall'avv. Mattia Bordignon,

ricorrenti,

contro

1C_328/2025

Comune di Lugano, piazza Riforma 1, 6900 Lugano,

Comune di Canobbio, via Trevano 13, 6952 Canobbio,

Comune di Porza, via Cantonale 22, 6948 Porza,

patrocinati dall'avv. Luca Beretta Piccoli,

Consiglio di Stato del Cantone Ticino, piazza Governo 6, casella postale 2170, 6501

Bellinzona, rappresentato dal Dipartimento del territorio, Sezione dello sviluppo territoriale,
casella postale 2170, 6501 Bellinzona,

1C_329/2025

C._____ SA,

patrocinata dall'avv. Claudio Simonetti,

opponente,

Comune di Lugano, piazza Riforma 1, 6900 Lugano,

Comune di Canobbio, via Trevano 13, 6952 Canobbio,

Comune di Porza, via Cantonale 22, 6948 Porza,

patrocinati dall'avv. Luca Beretta Piccoli, piazza Molino Nuovo 8, casella postale 1930,
6901 Lugano,

Consiglio di Stato del Cantone Ticino, piazza Governo 6, casella postale 2170, 6501
Bellinzona, rappresentato dal Dipartimento del territorio, Sezione dello sviluppo territoriale,
casella postale 2170, 6501 Bellinzona,

1C_330/2025

D._____ SA,

patrocinata dall'avv. Daniela Leoncini,

opponente,

Comune di Lugano, piazza Riforma 1, 6900 Lugano,

Comune di Canobbio, via Trevano 13, 6952 Canobbio,

Comune di Porza, via Cantonale 22, 6948 Porza,

patrocinati dall'avv. Luca Beretta Piccoli,

Consiglio di Stato del Cantone Ticino, piazza Governo 6, casella postale 2170, 6501
Bellinzona, rappresentato dal Dipartimento del territorio, Sezione dello sviluppo territoriale,
casella postale 2170, 6501 Bellinzona.

Oggetto

approvazione delle varianti Fase 1 del piano regolatore intercomunale del Nuovo Quartiere
di Cornaredo

(PR-NQC) dei Comuni di Canobbio, Lugano e Porza,

ricorsi contro le sentenze emanate il 7 maggio 2025

dal Tribunale amministrativo del Cantone Ticino (90.2019.43; 90.2019.49; 90.2019.45).

Fatti:

A.

Con risoluzione del 30 giugno 2010 (n. 3370) il Consiglio di Stato del Cantone Ticino ha
approvato il piano regolatore intercomunale del Nuovo Quartiere di Cornaredo (PR-NQC)
dei Comuni di Lugano, Porza e Canobbio, elaborato sulla base di un "Masterplan"
(Masterplan NQC). Il piano delle zone, e segnatamente la tavola complementare dei vincoli
1B, prevede zone soggette a vincolo di piano di quartiere obbligatorio (B1a, B1b, B3, AP1
[12-3], AP17) e zone nelle quali è data la facoltà di presentare piani di quartiere facoltativi
(B2b, D3, B1c/AP11, AP12; cfr. tavola complementare delle regole progettuali per le

facilitazioni 1C nonché art. 8 cpv. 1 delle norme di attuazione; NAPR). La zona B2b è inoltre gravata da un vincolo di ricomposizione particellare obbligatoria.

B.

Giova anticipare il fatto che con risoluzione del 9 febbraio 2022 (n. 659) e rettifica del 15 giugno successivo (n. 3094), il Consiglio di Stato ha approvato le varianti Fase 2 del PR-NQC, che si prefiggono, in particolare, di inserire quote residenziali nei comparti puramente lavorativi. Queste varianti sono state oggetto di due ricorsi, già decisi. Con sentenza del 22 settembre 2022 (inc. n. 90.2022.6) il Tribunale cantonale amministrativo ha infatti stralciato dai ruoli quello inoltrato dai Comuni; quello presentato da associazioni attive nell'ambito della tutela della natura e del paesaggio è stato respinto con sentenza del 24 marzo 2022 (inc. n. 90.2022.4, apparsa in: RtiD ||-2022 n. 48), passata in giudicato incontestata.

C.

Pronunciandosi su numerosi ricorsi riguardanti la Fase 1, con sentenza del 22 settembre 2011 (inc. n. 90.2010.56) il Tribunale cantonale amministrativo, preso atto che la nuova legge ticinese sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST; RL 701.100), entrata in vigore il 1° gennaio 2012, aveva comportato l'abolizione dell'istituto del piano di quartiere facoltativo, aveva ritornato gli atti al Consiglio di Stato per completare la risoluzione del 30 giugno 2010, fissando un termine ai Comuni interessati per conformare la normativa del PR-NQC alla LST. Durante le sedute dell'11 dicembre 2017 (Canobbio), del 19 dicembre 2017 (Lugano) e del 10 gennaio 2018 (Porza) gli organi legislativi dei tre Comuni hanno adottato le varianti Fase 1 del PR-NQC, adeguandolo alla LST e alle sentenze rese dalla Corte cantonale. Il vincolo di piano di quartiere facoltativo previsto per la zona B2b, retta dall'art. 24 cpv. 5 NAPR, è stato sostituito con un vincolo di piano di quartiere obbligatorio per il suo comparto nord. Il comparto sud, seppur non gravato dal vincolo, è stato nondimeno assoggettato all'art. 8 NAPR concernente i piani di quartiere, per quanto attiene ai criteri per un corretto inserimento urbanistico e architettonico e alle modalità di ottenimento di agevolazioni ai parametri edilizi di riferimento. L'art. 24 cpv. 5 NAPR è stato riformulato circa i parametri edificatori minimi e massimi dei precedenti abbuoni/deroghe. L'art. 8 NAPR è stato rielaborato, rendendo vincolante l'impostazione urbanistica e gli scopi del Masterplan NQC.

D.

Contro queste varianti della Fase 1, A. _____, proprietario all'epoca della particella vv di Porza (dal 6 luglio 2018 appartenente a B. _____ AG), attribuita alla zona C1 del NQC, limitrofa alla zona B2b, è insorto davanti al Consiglio di Stato. Ne chiedeva la non approvazione, subordinatamente l'annullamento dei parametri edificatori minimi e massimi assegnati alla zona B2b e della disciplina del suo comparto sud.

Con risoluzione del 6 novembre 2019 (n. 5489) il Consiglio di Stato ha approvato le varianti Fase 1 del PR-NQC, apportandovi alcune modifiche, tra cui d'ufficio all'art. 7 NAPR concernente il corretto inserimento nel paesaggio. Non ha per contro approvato la pianificazione relativa al comparto sud della zona B2b poiché ritenuta non sufficientemente garante della qualità urbanistica e della visione unitaria auspicata, come in caso di previsione di un piano di quartiere obbligatorio o di altri strumenti. Dall'art. 24 cpv. 5 NAPR è stato di conseguenza stralciato il paragrafo "Limitazioni" e specificato, alla voce

"Agevolazioni sui parametri edilizi", che esse riguardano solo il comparto nord. Per quello sud sono stati quindi mantenuti in vigore i parametri ordinari di zona validi in precedenza, senza la possibilità di beneficiare di bonus/deroghe poiché vincolati alla realizzazione di un piano di quartiere facoltativo ormai privo di base legale. Il ricorso di A. _____ è stato accolto limitatamente alle contestazioni rivolte alla disciplina prevista per il comparto sud della zona B2b.

E.

I Comuni di Canobbio, Lugano e Porza hanno impugnato la risoluzione governativa dinanzi al Tribunale cantonale amministrativo, postulandone l'annullamento per violazione della loro autonomia e la riforma nel senso di approvare gli art. 24 cpv. 5 e 8 cpv. 2 NAPR così come da loro adottati, e di stralciare dalla modifica d'ufficio dell'art. 7 NAPR l'indicazione "dall'Agenzia NQC".

Il 15 maggio 2024 una delegazione della Corte cantonale ha tenuto un'udienza, congiungendo per l'istruttoria le procedure relative agli incarti n. 90.2019.43/45/46/49, convocando anche A. _____ e B. _____ AG. In tale occasione sono state scattate fotografie dei due modelli in scala 1:1000 del Masterplan NQC, quello originale e quello del 2017 e acquisite agli atti la cosiddetta valutazione di coerenza e quella relativa alla procedura di ricomposizione particellare. Il 31 gennaio 2025 si è tenuta un'udienza pubblica ai sensi dell' art. 6 CEDU , richiesta da A. _____ e da B. _____ AG.

Con sentenza del 7 maggio 2025 (90.2019.43) la Corte cantonale ha accolto il ricorso dei tre Comuni, riformando la risoluzione governativa nel senso seguente:

1.1. dalla modifica effettuata d'ufficio all'art. 7 NAPR è stralciata l'indicazione dall'Agenzia NQC ;

1.2. il secondo paragrafo dell'art. 8 cpv. 2 NAPR (

Tali concessioni ...) è approvato nella formulazione adottata dai Comuni;

1.3. è stralciato il cappello introduttivo (

Il Polo integrato Stadio/Fiera [...] art. 49) disposto d'ufficio all'art. 24 cpv. 5 NAPR;

1.4. i paragrafi

Agevolazioni sui parametri edilizi e Limitazioni dell'art. 24 cpv. 5 NAPR sono approvati nella formulazione adottata dai Comuni;

1.5. il ricorso n. 9 di A. _____ in relazione al comparto B2b in quanto ricevibile, è respinto; non sono dovute ripetibili.

Avverso questa decisione, A. _____ e B. _____ AG presentano un ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale (causa 1C_328/2025). Chiedono, in via principale, di dichiararla nulla o di annullarla e, riguardo alla pianificazione della zona B2b comparto sud, di confermare la risoluzione governativa del 6 novembre 2019; in via sussidiaria, di ritornare gli atti all'autorità cantonale per nuovo giudizio.

F.

Con analoga sentenza del 7 maggio 2025 (90.2019.49) la Corte cantonale ha parzialmente accolto il ricorso sottopostogli da E. _____ AG, alla quale è subentrata C. _____ SA, contro la medesima decisione governativa del 6 novembre 2019. L'ha riformata nel senso

che i paragrafi "agevolazioni sui parametri edilizi" e "Limitazioni" dell'art. 24 cpv. 5 NAPR sono approvati nella formulazione approvata dai Comuni, ponendo la tassa di giustizia e le ripetibili a carico di A._____ e B._____ AG.

A._____ e B._____ AG impugnano anche questa sentenza al Tribunale federale (causa 1C_329/2025). Propongono le medesime conclusioni di quelle formulate nella causa 1C_328/2025.

G.

Mediante un'ulteriore, simile sentenza del 7 maggio 2025 (90.2019.45), la Corte cantonale ha accolto il ricorso presentato da D._____ SA contro la citata decisione governativa del 6 novembre 2019, riformandola nello stesso senso del giudizio succitato.

A._____ e B._____ AG impugnano anche questa sentenza al Tribunale federale (causa 1C_330/2025). Propongono le stesse conclusioni di quelle formulate nella causa 1C_328/2025.

H.

La Sezione dello sviluppo territoriale non formula osservazioni ai ricorsi, sostenendo quelle formulate nella decisione governativa di approvazione. La Corte cantonale, precisati alcuni punti, si riconferma nelle sentenze impugnate. I tre Comuni propongono di respingere in quanto ammissibili i ricorsi, conclusione formulata anche da C._____ SA riguardo al ricorso che la concerne, mentre D._____ SA chiede la reiezione di quello che l'interessa. Nella replica i ricorrenti ribadiscono le loro conclusioni e motivazioni.

I.

Con un'altra sentenza del 7 maggio 2025 (90.2019.46), la Corte cantonale ha respinto, in quanto non divenuto privo di oggetto o interesse, un ricorso di A._____ e B._____ AG presentato contro la citata decisione governativa del 6 novembre 2019, in particolare riguardo al piano del traffico. Il relativo ricorso in materia di diritto pubblico presentato dagli interessati è oggetto della causa parallela 1C_327/2025.

Diritto:

1.

1.1. Le tre cause concernono decisioni analoghe e connesse nonché i medesimi temi giuridici; a livello cantonale la loro istruttoria è stata riunita. Le censure ricorsuali sono sostanzialmente identiche. Si giustifica quindi, come richiesto dai ricorrenti, di congiungerle e di trattarle con un unico giudizio (art. 71 LTF in relazione con l' art. 24 cpv. 2 PC [RS 273]).

1.2. Il Tribunale federale vaglia d'ufficio se e in che misura un ricorso può essere esaminato nel merito (DTF 151 II 68 consid. 1).

1.3. Presentati contro decisioni finali dell'ultima istanza cantonale in ambito edilizio (art. 82 lett. a, 86 cpv. 1 lett. d e 90 LTF), i ricorsi in materia di diritto pubblico, tempestivi, sono di massima ammissibili. La legittimazione di A._____, che ha partecipato alle procedure cantonali, e di B._____ AG, attuale proprietaria del fondo vvv di Porza e che è insorta dinanzi alla Corte cantonale, è data.

1.4. Con il ricorso in materia di diritto pubblico si può far valere in particolare la violazione del diritto federale, che il Tribunale federale applica d'ufficio ed esamina liberamente (art. 106 cpv. 1 LTF ; DTF 150 II 346 consid. 1.5.1; 150 I 154 consid. 2.1). Tranne i casi espressamente menzionati all' art. 95 LTF , questo rimedio non può tuttavia essere proposto per violazione del diritto cantonale in quanto tale. È nondimeno possibile far valere che l'applicazione del diritto cantonale costituisce una violazione del diritto federale, in particolare ch'essa è arbitraria ai sensi dell' art. 9 Cost. , o contraria a un altro diritto costituzionale (DTF 150 I 154 consid. 2.1). Nella misura in cui la vertenza concerne l'interpretazione e l'applicazione del diritto cantonale e comunale, queste disposizioni sono esaminate dal Tribunale federale soltanto sotto il ristretto profilo dell'arbitrio (DTF 151 I 354 consid. 2.1 in fine; 150 V 340 consid. 2; 149 II 225 consid. 5.2).

1.5. Secondo l' art. 42 cpv. 1 e 2 LTF , il ricorso dev'essere motivato in modo sufficiente, spiegando nei motivi perché e in che misura le diverse argomentazioni della decisione dell'autorità cantonale di ultima istanza violano il diritto (DTF 148 IV 205 consid. 2.6). Il Tribunale federale, che non è un'istanza di appello, esamina in linea di principio solo le censure sollevate (DTF 150 IV 360 consid. 3.2.1; 150 I 50 consid. 3.3.1). Quando i ricorrenti invocano la violazione di diritti costituzionali, il Tribunale federale, in applicazione dell' art. 106 cpv. 2 LTF , vaglia le censure solo se sono state esplicitamente sollevate e motivate in modo chiaro e preciso (DTF 150 V 340 consid. 2).

2.

2.1. I ricorrenti fanno valere una violazione del diritto di essere sentiti perché la Corte cantonale non ha assunto prove da loro proposte e perché la motivazione della decisione impugnata sarebbe carente.

2.2. L'art. 34 della legge ticinese sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013 (LPAm; RL 165.100) dispone che le parti hanno il diritto di essere sentite. I ricorrenti fanno valere, a torto, che la decisione impugnata lederebbe il loro diritto di essere sentiti (art. 29 cpv. 2 Cost.), perché non sarebbe sufficientemente motivata, rimproverando genericamente alla Corte cantonale di non aver tenuto conto di tutti gli argomenti contenuti nel loro ricorso. Essi disattendono infatti che l'invocata garanzia non impone all'autorità di esaminare espressamente ogni singola allegazione in fatto e in diritto sollevata, potendosi, come nella fattispecie, limitare ai punti rilevanti per il giudizio (DTF 150 III 1 consid. 4.5; 149 V 156 consid. 6.1). Come ancora si vedrà, anche riguardo alla criticata ponderazione degli interessi in gioco la motivazione della sentenza impugnata, certo succinta e in parte implicita al riguardo, è comunque sufficiente.

2.3.

2.3.1. Il diritto di essere sentito comprende inoltre il diritto per l'interessato di consultare l'incarto, di offrire mezzi di prova su punti rilevanti e di esigerne l'assunzione, di partecipare alla stessa e di potersi esprimere sulle relative risultanze nella misura in cui possano influire sulla decisione (DTF 148 II 73 consid. 7.3.1; 146 IV 218 consid. 3.1.1). Questa garanzia non impedisce tuttavia all'autorità di procedere, come in concreto, a un apprezzamento anticipato delle prove richieste e rinunciare ad assumerle, se è convinta che non potrebbero condurla a modificare il suo giudizio. Nell'ambito di tale valutazione le spetta un vasto margine di apprezzamento e il Tribunale federale interviene solo in caso di arbitrio (DTF 147 IV 534 consid. 2.5.1; 146 III 73 consid. 5.2.2).

2.3.2. L'istanza precedente ha giudicato la causa sulla base degli atti, integrati con le fotografie e i documenti acquisiti durante l'udienza del 15 maggio 2024, le vedute aeree di Swisstopo e le viste Google. Ha rinunciato a esperire il richiesto sopralluogo volto a verificare l'asserita inadeguatezza della concessione di deroghe sui parametri originari e l'impatto che le costruzioni ammesse dalla nuova disciplina potrebbero avere sulla proprietà dei ricorrenti, poiché ciò può essere desunto dal modello del Masterplan NQC del 2017, che ne inserisce i volumi. I ricorrenti criticano inoltre la mancata assunzione delle raccomandazioni del Consiglio comunale di Lugano ("dodecalogo") e la prima versione (del 2006) della documentazione NQC sottoposta a esame preliminare, nonché di altri documenti.

La Corte cantonale ha ritenuto che il richiamo di tutta la documentazione pianificatoria precedente l'adozione delle varianti litigiose, per documentare la pretesa inadeguatezza della disciplina relativa al comparto sud della zona B2b, non è giustificato, a prescindere dal fatto che si tratta in gran parte di documenti pubblici. Ciò poiché l'oggetto della vertenza è la sussistenza di un sufficiente interesse collettivo alla base della Fase 1, nella forma definitiva adottata dai Legislativi dei tre Comuni interessati. Ha aggiunto che in sede di adozione dei piani l'autorità può apporvi delle modifiche per rapporto a quanto posto in consultazione pubblica. Come si vedrà, queste questioni non concernono di per sé l'assunzione di mezzi di prova, ma l'applicazione del diritto.

2.3.3. I ricorrenti criticano inoltre il denegato richiamo della documentazione inerente a una domanda di costruzione presentata nel comparto B2b (particella zzz di Porza) da D. _____ SA, da loro avversata, e che prevede la realizzazione di due edifici alti 45 m, licenza edilizia che esula dal presente giudizio. Come si vedrà, tale rifiuto, non decisivo per l'esito della causa, non adempie gli estremi di un apprezzamento anticipato arbitrario delle prove. Nella misura in cui i ricorrenti criticano la procedura di informazione e partecipazione della popolazione all'adozione delle varianti litigiose ai sensi dell' art. 4 LPT (RS 700), la censura concerne l'applicazione del diritto, e non l'assunzione di prove. D'altra parte essi non spiegano la portata della loro critica, visto che dal 13 giugno al 12 luglio 2017 i tre Comuni interessati hanno indetto la consultazione pubblica sulle varianti al PR-NQC in applicazione dell'art. 26 cpv. 2 LST e dell' art. 7 del relativo regolamento (Foglio ufficiale 46/2017 del 9 giugno 2017 pag. 5060). Le varianti, come ancora si vedrà, non sono completamente e significativamente diverse, in particolare riguardo alle censure addotte dai ricorrenti riguardo alle altezze massime e rispettano il principio democratico (DTF 149 II 79 consid. 3.3 all'inizio e in fine con rinvii; sulle modalità e competenze per adottare piani di quartiere vedi: JEAN-BAPTISTE ZUFFEREY, Droit public de la construction, 2024, n. 290 e 291, pag. 159 segg.).

2.3.4. Riguardo al Masterplan, la Corte cantonale ha ritenuto che, non avendo eccepito nulla davanti al Consiglio di Stato circa il duplice richiamo a tale strumento contenuto nell'art. 8 cpv. 1 e 2 NAPR nella versione adottata dai Comuni, i ricorrenti non sono abilitati a farlo nell'ambito della procedura sfociata nella sentenza impugnata. Ora, quando l'autorità precedente non esamina un ricorso o una determinata questione nel merito, l'oggetto del litigio può essere unicamente la questione dell'irricevibilità di tale conclusione poiché, in caso di accoglimento del ricorso, il Tribunale federale le rinvierebbe la causa per l'esame di merito (DTF 150 I 183 consid. 3.3; 144 II 184 consid. 1). Nel caso in esame, i ricorrenti non dimostrano l'arbitrarietà della citata conclusione dei giudici cantonali.

2.4. Sempre sotto il profilo del diritto di essere sentiti, i ricorrenti adducono d'essere stati convocati in maniera irrita all'udienza del 15 maggio 2024, inerente ai ricorsi delle altre parti e dei tre Comuni interessati, procedure fino ad allora a loro ignote. Adducono che in tale ambito non si sarebbe discusso il tema del loro ricorso, bensì della zona B2b, senza tuttavia specificare perché non avrebbero potuto insistere al riguardo. In effetti, dal verbale dell'udienza risulta che la stessa era focalizzata sulla mancata approvazione della zona B2b e sullo strumento del Masterplan, temi oggetti dei ricorsi in esame. Ai ricorrenti è poi stata concessa la possibilità di inoltrare delle osservazioni, con le quali hanno chiesto di respingere i ricorsi delle controparti. Nella decisione impugnata si precisa inoltre che la chiamata in causa di B. _____ AG ha permesso a quest'ultima di partecipare al procedimento, conferendole la facoltà di esercitare i diritti spettanti alle parti; il loro coinvolgimento solo in una fase successiva del procedimento non ha causato loro alcun svantaggio, vista l'ampia possibilità di esprimersi in seguito, da ultimo nel quadro della pubblica udienza da loro richiesta e nella replica.

Certo, un coinvolgimento dei ricorrenti fin dall'inizio delle procedure ricorsuali quali parti principali sarebbe stato opportuno. Essi non spiegano tuttavia perché tale vizio non sarebbe stato sanato dinanzi alla Corte cantonale e che pregiudizi avrebbero subito. In effetti, anche la loro chiamata in causa quali terzi che hanno un interesse legittimo all'esito del procedimento ha conferito loro la facoltà di esercitare i diritti spettanti alle parti (art. 45 cpv. 1 e 2 LPAm).

3.

3.1. Secondo l'art. 25 cpv. 1 LPAm l'autorità amministrativa accerta d'ufficio i fatti, non è vincolata alle domande di prova delle parti e valuta le prove secondo libero convincimento. Il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sull'accertamento dei fatti svolto dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF). Secondo l' art. 97 cpv. 1 LTF , i ricorrenti possono censurarlo soltanto se è stato svolto in modo manifestamente inesatto, vale a dire arbitrario (DTF 150 II 537 consid. 3.1; 150 II 346 consid. 1.6), o in violazione del diritto ai sensi dell' art. 95 LTF e l'eliminazione del vizio può essere determinante per l'esito del procedimento. Essi devono motivare la censura in modo chiaro e preciso, conformemente alle esigenze poste dall' art. 106 cpv. 2 LTF (DTF 150 V 340 consid. 2; 150 I 80 consid. 2.1).

Con riferimento all'accertamento dei fatti e alla valutazione delle prove, il giudice incorre nell'arbitrio soltanto se misconosce manifestamente il senso e la portata di un mezzo di prova, se omette senza valida ragione di tener conto di un elemento di prova importante, suscettibile di modificare l'esito della vertenza, oppure se ammette o nega un fatto ponendosi in aperto contrasto con gli atti di causa o interpretandoli in modo insostenibile (DTF 148 IV 356 consid. 2.1; 148 I 127 consid. 4.3). Al riguardo i ricorrenti non adducono elementi concreti e decisivi atti a dimostrare un accertamento arbitrario dei fatti (DTF 150 II 346 consid. 1.6), né una valutazione arbitraria delle prove (DTF 150 IV 360 consid. 3.2.1).

4.

4.1. Il ricorso è imperniato sull'asserita necessità di un piano di quartiere (ormai obbligatorio) anche per il comparto B2b sud, sulla portata del Masterplan e su un'asserita carente presa in considerazione degli interessi privati dei ricorrenti quali vicini. Adducono che non si dovrebbero considerare soltanto le qualità edificatorie del comparto valorizzando

i fondi che vi si trovano, ma che occorrerebbe tener conto anche del fatto ch'essi dovrebbero tollerare immobili molto alti che potrebbero comportare immissioni d'ombra e pregiudicare i loro diritti alla vista su spazi liberi.

4.2. La LST, definisce il piano di quartiere come un progetto planovolumetrico inteso a concretizzare gli obiettivi di qualità paesaggistica, architettonica e urbanistica fissati dal piano regolatore (art. 54 cpv. 1 LST). Esso si compone di una relazione tecnica, di piani e di un modello del progetto (cpv. 2). Il piano regolatore stabilisce il perimetro del piano di quartiere nonché i requisiti qualitativi minimi e i parametri edilizi minimi e massimi (cpv. 3). L'art. 55 cpv. 1 LST dispone che il piano di quartiere segue la procedura della domanda di costruzione che può essere presentata dai proprietari che detengono i due terzi della superficie soggetta a piano di quartiere.

Lo scopo del piano di quartiere è di favorire la promozione urbanistica in quanto sussiste un interesse generale derivante dalla realizzazione degli obiettivi urbanistici qualitativi che sono fissati dal piano regolatore. Secondo la dottrina cantonale, il piano di quartiere ha fondamentalmente le prescrizioni di zona degli altri terreni, ma può beneficiare di abbuoni (sull'indice di sfruttamento e/o di occupazione ecc.) che non possono essere applicati ad altri terreni della stessa zona. Non ha quindi prescrizioni autonome, ma gode di "favori" sotto forma di abbuoni che gli altri terreni non hanno. Per usufruirne, la prevista costruzione dovrà però essere caratterizzata da elementi qualitativi rispetto agli altri terreni della stessa zona, che ne caratterizzerà il suo aspetto e il suo ordine urbanistico. Il quartiere appartiene alla zona in cui è inserito, ma si qualifica per rispetto alla stessa e alle altre costruzioni in essa presenti per gli elementi qualitativi, che sono un unicum rispetto alla zona stessa, in particolare a un migliore e più razionale uso del terreno (RENATO STEIGER, Il piano di quartiere nella legge cantonale di applicazione alla legge federale sulla pianificazione del territorio, in: RDAT II-1993 pag. 335 segg., 336).

La Corte cantonale ne ha dedotto che, per le finalità perseguite, il piano di quartiere sarebbe del tutto simile al piano particolareggiato, segnatamente per quanto attiene alla promozione degli obiettivi di qualità urbanistica, architettonica o paesaggistica di un certo comparto. Diversamente da quest'ultimo esso è però promosso da proprietari privati e segue la procedura della domanda di costruzione, che può essere presentata dai proprietari che detengono i due terzi della superficie, ai quali il Consiglio di Stato può conferire un diritto d'espropriazione (art. 55 cpv. 3 LST); le modifiche minori possono essere presentate da un solo proprietario (art. 55 cpv. 1 LST). Rilevante è che spetta al Municipio decidere, come sulla domanda di costruzione, sul piano di quartiere e non al Legislativo comunale (art. 10 della legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991; LE; RL 705.100).

4.3. L'istanza precedente ha ritenuto che il "Masterplan" è uno strumento informale che mira a definire la direzione strategica della pianificazione territoriale, prendendo in considerazione anche altri aspetti, come ad esempio di carattere sociale o economico, e a coordinare i lavori degli attori e delle autorità coinvolte in modo trasversale per rapporto ai diversi settori. Ne ha dedotto che, in quanto strumento informale, esso diventa vincolante dal profilo giuridico solo al momento della sua trasposizione, parziale o totale, in uno strumento pianificatorio formale, come il piano regolatore. Ha osservato che, sebbene trovi sempre più applicazione a livello svizzero, esso non è codificato in nessun ordinamento cantonale (cfr. Inforaum 1/2019, Was ist der rechtliche Stellenwert eines Masterplans?) e, comunque, non nella LST. Ha precisato che la scheda R6 del piano direttore cantonale conferma nondimeno che questo strumento è considerato quale piano strategico alla stregua

di un piano direttore comunale o altri studi di base simili (capitolo 4.1 Compiti a livello comunale, lett. f).

Ha poi osservato che secondo l'art. 4 NAPR, il PR-NQC è volto, in generale, ad adempiere gli scopi e i principi di cui agli art. 1 e 3 LPT, gli obiettivi pianificatori cantonali e ad attuare le indicazioni del piano direttore concernenti il comprensorio del NQC e, in particolare, a promuovere insediamenti residenziali, commerciali, artigianali produttivi e terziari di qualità architettonica e tipologica. Fra gli obiettivi specifici vengono annoverate la valorizzazione e l'integrazione delle funzioni di rango urbano esistenti e programmate allo scopo di configurare il NQC quale porta di accesso della città e quartiere degli eventi di scala sovralocale, e la riqualificazione urbanistica, infrastrutturale e ambientale del settore urbano di Cornaredo.

4.3.1. I giudici cantonali hanno osservato che per garantire l'uso razionale e parsimonioso del territorio edificabile, mediante una ragionata e adeguata densificazione conseguente alla semplificazione e razionalizzazione della tipologia delle zone edificabili, con la pianificazione approvata il 30 giugno 2010 l'area del PR-NQC è stata suddivisa in differenti comparti urbani, conformemente agli esiti del concorso internazionale d'idee indetto dai Comuni e dal Cantone nel 2004, i cui contenuti sono poi confluiti nel Masterplan NQC (Rapporto di pianificazione del 14 dicembre 2007 [Rapporto 2007], pag. 9-12). Tale strumento è composto dalla relazione Masterplan del 15 giugno 2005 (Relazione 2005), da una planimetria e da un modello in scala 1:1000 ed è stato elaborato principalmente per consolidare e approfondire il progetto vincitore del concorso d'idee, allo scopo di avviare le procedure per l'allestimento del PR-NQC e la progettazione delle infrastrutture stradali e del nodo intermodale previsti dal Piano dei trasporti del Luganese. Esso propone un nuovo disegno urbano e territoriale per il quadrante nord di Lugano, guidandone la trasformazione e fissandone le fasi d'attuazione. In seguito, il Masterplan NQC è stato affiancato da un secondo modello, sempre in scala 1:1000, di cui le parti hanno potuto prendere visione nel quadro dell'udienza del 15 maggio 2024, nel quale vengono man mano integrati i volumi delle nuove costruzioni, permettendo così di visualizzare la forma, l'evoluzione e la trasformazione del quartiere. In particolare, il

Comparto centrale terziario amministrativo, composto dalle zone B2 e B3 e preconizzato come porta della città, è stato destinato prevalentemente a servizi amministrativi e finanziari. Il Masterplan NQC e poi il PR-NQC hanno in seguito arricchito le componenti funzionali e l'impianto urbanistico e morfologico del comparto, suddividendolo in due parti: una grande per le attività e il commercio, ripartita a sua volta in differenti settori dalla viabilità di progetto e corrispondente alle zone B2b e B3, e una parte stretta e lunga che si affaccia sul pratone di Trevano, ossia la zona B2a, con funzioni ricreative e attività ai primi piani e residenza ai piani superiori.

Hanno aggiunto che nel commento al piano delle zone, il Rapporto 2007 ribadisce il ruolo di

porta urbanistica di accesso della fascia centrale del Nuovo quartiere Cornaredo, sottolineando l'opportunità di far capo, per la zona B2b, allo strumento del piano di quartiere facoltativo per favorire un'edificazione in altezza (pag. 60 seg.). La Corte cantonale ne ha dedotto che ai proprietari dei fondi inclusi nel suo perimetro, sottoposto anche al vincolo di ricomposizione particellare obbligatoria, era dunque data la facoltà, in alternativa al rispetto dei parametri ordinari di zona (indice di sfruttamento [i.s.] = 2; altezza

massima = 30,00 m), di allestire un piano di quartiere secondo le disposizioni dell'art. 8 vNAPR che, datene le premesse, avrebbe comportato un abbuono sull'i.s. dello 0,5 e di 15,00 m sull'altezza massima (art. 24 cpv. 5 vNAPR). La Tavola 1C del piano delle zone, tavola delle regole progettuali per le facilitazioni, fissava inoltre per la zona B2b ulteriori vincoli, qualora i proprietari avessero fatto capo a tale strumento (linee di allineamento, arretramento ecc.). L'art. 8 vNAPR era privo di riferimenti al Masterplan NQC. Ha accertato che per il resto, il Rapporto 2007 era silente in merito alle ragioni alla base del vincolo di piano di quartiere facoltativo. Ha osservato che con l'allestimento delle varianti Fase 1, i Comuni hanno ritenuto determinante, fra l'altro, sottoporre a verifica le NAPR in relazione a tre aspetti: le regole per il controllo di qualità nella realizzazione dei piani di quartiere, l'abrogazione del sistema di deroghe/ bonus e il vincolo di ricomposizione particellare (Rapporto di pianificazione del 12 ottobre 2017 [Rapporto 2017], pag. 32). A seguito delle menzionate modifiche legislative i piani di quartiere previsti, in particolare quello facoltativo in corrispondenza della zona B2b, sono stati riesaminati, confermando il mantenimento del piano di quartiere nella zona B2b-comparto nord poiché in parte preponderante in possesso di un solo proprietario. L'analisi ha ritenuto che, per contro, per il piano di quartiere concernente la zona B2b-comparto sud, le nuove disposizioni previste dalla LST rendono particolarmente incisivo il vincolo, ritenuto che nessun proprietario dispone di una maggioranza qualificata delle superfici, premessa per la sua attuazione. Si proponeva quindi di rinunciare in questo comparto all'imposizione di un piano di quartiere, ricordando ch'esso è comunque soggetto alla procedura di ricomposizione particellare obbligatoria, strumento ritenuto determinante per garantire uno sviluppo ordinato del comparto. È stato precisato che il Governo con decisione del 13 maggio 2015 ha incaricato l'Agenzia NQC di procedere con la ricomposizione particellare e sottolineato che, di conseguenza, vengono adeguate e maggiormente esplicitate le disposizioni normative della zona B2b, al fine di continuare a garantire un sufficiente controllo da parte dell'Ente pubblico su come verrà realizzata l'edificazione del comparto.

4.3.2. Il Rapporto 2017 precisa inoltre che la rinuncia a introdurre un piano di quartiere implica un riferimento preciso nell'impianto normativo di zona alle disposizioni dell'art. 8.1 NAPR in merito ai parametri edificatori e ai risultati urbanistici e paesaggistici da raggiungere (pag. 39); l'art. 24.5 NAPR è stato quindi adeguato in particolare con l'introduzione dei parametri edificatori minimi/di riferimento e massimi. È stato precisato che, pertanto, la variante litigiosa non prevede più la possibilità di beneficiare di deroghe/bonus, ma attualizza i parametri in termini di minimi/massimi. È stato evidenziato che il pianificatore ha così recepito il suggerimento espresso dal Dipartimento del territorio nell'esame preliminare del 14 luglio 2016, secondo il quale la definizione di un'altezza minima e di indici minimi permetterebbe di governare al meglio la trasformazione del quartiere, assicurando la realizzazione della visione urbanistica complessiva promossa dal PR-NQC.

Riassumendo, il PR 2007 prevedeva un'altezza di 30 m con la possibilità di bonus/deroghe di + 15 m; la variante qui litigiosa del 2017 prevede un'altezza minima di 30 m e massima di 45 m. Le funzioni ammesse nella zona sono rimaste le stesse: il comparto nord della zona B2b viene gravato da un obbligo di piano di quartiere obbligatorio, mentre secondo la tavola 1B in quello a sud viene tracciato un cannocchiale prospettico.

4.3.3. La Corte cantonale ha poi stabilito che l'edificazione all'interno del comparto sud può beneficiare (parzialmente o totalmente) delle agevolazioni sui parametri edilizi concesse a

quello nord, a condizione ch'essa rispetti i criteri di cui all'art. 8 NAPR. Ha infatti accertato che, nel frattempo, erano entrate definitivamente in vigore le varianti Fase 2, finalizzate, fra l'altro, a inserire quote residenziali nei comparti puramente lavorativi, fra cui la zona B2b. Al suo dire, tali varianti non modificano comunque l'impianto urbanistico del piano, tantomeno quello della zona B2b. Ciò poiché la tematica relativa ai contenuti residenziali è ben circoscritta e non sarebbero ravvisabili motivi per i quali le varianti in discussione non avrebbero potuto essere disgiunte e anticipate rispetto a quelle della Fase 2. Ha quindi ritenuto prive di pertinenza le critiche ricorsuali alla violazione del principio della stabilità dei piani (art. 21 cpv. 2 LPT).

4.3.4. A ragione. Al riguardo i ricorrenti si limitano infatti a osservare che i piani regolatori possono essere modificati solo per motivi importanti. Osservano che quello vigente risale a meno di 15 anni ed è quindi relativamente recente, e che nel 2017 i Comuni hanno adottato la variante litigiosa, imposta dall'esigenza di adeguare il piano alla LST. Ora, l'abrogazione del piano di quartiere facoltativo costituisce un motivo oggettivo e giustificato per adottare una variante di piano regolatore, che come ancora si vedrà, non ha modificato sostanzialmente l'impostazione del piano iniziale; viste le specificità del caso in esame, l'interesse al suo adattamento prevarrebbe comunque sugli interessi opposti alla sicurezza giuridica e alla stabilità dei piani (cfr. DTF 148 II 417 consid. 3.3; 145 II 83 consid. 5.1).

4.3.5. L'istanza precedente, anche in relazione con l'invocato principio della stabilità dei piani, ha considerato inoltre che il fatto che la Fase 1 sarebbe temporalmente vicina alla Fase 2 avrebbe dovuto semmai essere fatto valere contestando in sede giudiziaria quest'ultima, successiva variante, ciò che i ricorrenti non hanno fatto.

I ricorrenti non dimostrano che questa conclusione sarebbe addirittura insostenibile e quindi arbitraria. È infatti contrario al principio della buona fede processuale (art. 5 cpv. 3 Cost.) e al divieto dell'abuso di diritto mantenere in riserva una censura per poi sollevarla solo successivamente, qualora l'esito della procedura sia sfavorevole o gli interessati si rendano conto che l'istruzione non segue il corso da loro desiderato (DTF 148 V 225 consid. 3.2; 143 IV 397 consid. 3.4.2 in fine; 143 V 66 consid. 4.3). Certo, la procedura della variante è stata suddivisa in due fasi (Fase 1 e Fase 2), allo scopo di approvare in tempi brevi almeno una parte delle varianti, fine rivelatosi poi vano, visto che la Fase 1 non è ancora terminata. L'assunto ricorsuale che, in seguito, a posteriori, non vi sarebbe stato quindi un motivo valido per anticipare una parte delle modifiche, non è decisivo.

5.

5.1. La Corte cantonale ha poi diffusamente spiegato perché non ha condiviso la mancata approvazione da parte del Consiglio di Stato della nuova disciplina prevista per il comparto sud, imposta dall'entrata in vigore della LST. Il Governo ha ritenuto che le condizioni di proprietà, peraltro mutabili nel tempo, non fossero sufficienti per escludere un vincolo di piano di quartiere obbligatorio, poiché ciò priverebbe i proprietari della possibilità di concepire una visione unitaria dell'edificazione di questo comparto di circa 26'000 m². Ha considerato che l'adempimento dei criteri enunciati all'art. 8 NAPR non sarebbe sufficiente per giustificare la concessione di abbuoni, in particolare sull'altezza, sussistendo una difficoltà oggettiva a valutarne il rispetto in relazione alla progettazione frammentata delle singole domande di licenze edilizie. Ha osservato che contrariamente alle prescrizioni specifiche contenute nel piano 1C (tavola delle regole progettuali per le facilitazioni, approvate nel 2010), l'impostazione dei Comuni non risulterebbe sufficientemente garante

della qualità urbanistica auspicata. Ne ha concluso che spetterà semmai ai Comuni riproporre l'obbligo del piano di quartiere o altre norme garanti di una visione unitaria, mantenendo quindi in vigore i parametri edilizi ordinari dell'art. 24 cpv. 5 NAPR, nella versione approvata nel 2010.

5.2. Il Tribunale cantonale amministrativo ha stabilito invece che le finalità della pianificazione litigiosa consistono in un affinamento e aggiornamento di quella originaria del 2010, che non rimettono in discussione l'impostazione urbanistica in vigore, la quale viene confermata anche per rapporto ai volumi massimi ammissibili e auspicati nella zona B2b. Ha rilevato che la pianificazione approvata nel 2010 permetteva che il comparto B2b poteva essere costruito sulla base di più piani di quartiere. Ciascuno di essi poteva così usufruire (autonomamente) delle facilitazioni concernenti la distanza minima tra edifici, le altezze massime e minime, l'indice di sfruttamento e la superficie utile lorda (art. 8 cpv. 2 vNAPR). Ha ritenuto che la scelta della modalità facoltativa, poi condivisa dal Governo, certificava l'assenza di motivi di carattere paesaggistico, architettonico o urbanistico che rendessero necessario, dal profilo dell'interesse pubblico, prevedere ulteriori vincoli (ad esempio, un piano di quartiere obbligatorio o l'adozione di un piano particolareggiato e nel contempo la volontà dei Comuni di promuovere edificazioni unitarie e di qualità, prevedendo abbuoni sui parametri edilizi in modo da incentivare l'uso dello strumento da parte dei proprietari (cfr. MATEA PESSINA, Il piano di quartiere nel diritto della pianificazione del territorio ticinese - aspetti e problematiche giuridiche, in: RDAT II-1997 pag. 285 segg., capitolo 3).

La Corte cantonale ha considerato infatti che la funzione assegnata alla zona B2b quale porta urbanistica di accesso alla città richiede di essere concretata tramite volumi con altezze considerevoli, congruenti anche con le possibilità di sfruttamento delle zone adiacenti, di modo che, dal profilo dell'interesse pubblico, esse appaiono giustificate e adeguate, come già stabilito nella sua precedente sentenza del 16 gennaio 2012 (consid. 5.3; 90.2010.61/63-67), che evadeva anche il gravame con cui A. _____ le contestava.

Ha accertato inoltre che con la variante in esame, il vincolo di piano di quartiere facoltativo, quale premessa per accedere alle altezze massime, è stato abbandonato, ritenendo che ciò non permette tuttavia di ritenere illegale o anche solo inadeguata la scelta comunale. Ha ritenuto che, sotto il profilo dell'art. 55 LST, la scelta dei Comuni, di considerare i rapporti di proprietà nell'area in questione, è giustificata vista la particolarità del comparto sud (circa 26'000 m²) che appartiene per la maggior parte a due soli proprietari: D. _____ SA (fondo zzz di Porza di complessivi 12'408 m²) per circa 11'000 m² e C. _____ SA (fondi rrr, sss di Porza e tt e uu di Canobbio) per circa 9'000 m². Ha ritenuto che la rinuncia a imporre un piano di quartiere obbligatorio (come invece auspicato nelle raccomandazioni "dodecalogo" contenute nel Rapporto sul messaggio municipale n. 7597 del 5 settembre 2008 della Commissione della pianificazione del territorio del Comune di Lugano) è giustificata anche sotto il profilo dell'opportunità, visto il rischio di paralisi in caso d'interessi e visioni divergenti dei citati proprietari, ciò che precluderebbe il raggiungimento della maggioranza qualificata di cui all'art. 55 LST. Ha sottolineato che il comparto ha una valenza strategica nell'impostazione pianificatoria derivante dal Masterplan, poiché sussiste un interesse accresciuto alla sua realizzazione. Interesse che anche nell'ottica urbanistica non si limita solo al raggiungimento dei parametri minimi, ma tende pure alla possibilità di uno sviluppo verticale di qualità, assicurando così che l'assetto urbanistico preconizzato dal PR-NQC già nel 2010 non venga dilazionato e trovi da subito una chiara concretizzazione.

Contrariamente a quanto ritenuto dal Governo, la Corte cantonale ha stabilito che la pianificazione litigiosa non priva i proprietari della possibilità di concepire una visione unitaria dell'edificazione del settore (peraltro nemmeno richiesta dal piano regolatore originario, che lasciava aperta la possibilità ai proprietari di edificare autonomamente in base ai parametri ordinari di zona). Ha stabilito che, per rapporto alla pianificazione precedente, quella adottata dai Comuni nel 2017 comporta un sicuro miglioramento, siccome sottopone l'intero comparto B2b-sud ai requisiti di cui all'art. 8 cpv. 1 NAPR, vincoli che, in precedenza, si attualizzavano solo laddove fosse stato presentato un progetto di piano di quartiere facoltativo. Ha sottolineato che queste prescrizioni impongono a ogni istanza edilizia concernente la zona B2b di considerare le caratteristiche urbanistiche (elementi caratterizzanti, edificazione qualificata esistente, percorsi esistenti, altimetrie ecc.) e ambientali (continuità ecologica del sistema verde ecc.) di quelle circostanti in rapporto alle nuove costruzioni, di prevedere accessi adeguati, di proporre aree verdi convenientemente ubicate e attrezzate e di indicare la sistemazione generale del comparto, le sue relazioni infrastrutturali e insediative interne ed esterne, le ubicazioni e dimensioni delle aree di servizio, di svago e gioco, oltre che la perizia di mobilità. Ha stabilito che tutti questi aspetti, contrariamente alla tesi governativa e dei ricorrenti, possono convenientemente trovare applicazione anche al di fuori di un piano di quartiere, tant'è che essi avrebbero potuto essere integrati direttamente nell'art. 24 cpv. 5 NAPR, creando però inutili doppioni, visto che essi comportano comunque la necessità di considerare l'insieme della zona circostante. Il semplice fatto che ciò non avverrà simultaneamente per l'intero comparto sud, ma di volta in volta, in relazione alle singole domande di costruzione, non preclude quindi di ottenere un risultato soddisfacente.

5.3. Riguardo alla possibilità di ottenere concessioni in applicazione dell'art. 8 cpv. 2 NAPR, i giudici cantonali hanno ritenuto che restano valide le considerazioni espresse nella precedente sentenza del 16 gennaio 2012 (90.2010.61/63-67, consid. 6.4) concernente A. _____, ritenuto che non sussiste alcun automatismo nell'elargizione di facilitazioni. Ciò poiché l'Autorità esecutiva, alla quale spetta un certo potere di apprezzamento, non potrà limitarsi ad accertare che i requisiti posti dalla norma siano soddisfatti, dovendo verificare inoltre se il piano proposto considera attentamente le caratteristiche urbanistiche e ambientali delle zone circostanti: nel singolo caso l'autorità potrà quindi se del caso negare la possibilità, per le nuove edificazioni, di far capo, in tutto o in parte, alle agevolazioni previste dalla norma. Ha quindi ritenuto che il potere negoziale dell'Autorità pubblica ai fini di ottenere un'edificazione di qualità rimane intatto. Il ricorrente, che non aveva impugnato quella sentenza, non può censurarla ora, ed egli non dimostra comunque che tali conclusioni sarebbero arbitrarie.

L'istanza precedente ha osservato inoltre che il fatto che la variante non prevede più la tavola 1C, relativa alle regole progettuali per le facilitazioni, non conduce a ritenere insufficiente la proposta comunale nell'ottica di garantire la qualità urbanistica necessaria per un inserimento ordinato e armonioso nel territorio. Ciò poiché, attualmente, tali vincoli sono comunque desumibili dalla tavola 1B piano delle zone, nella misura in cui il progetto di costruzione dovrà, tra l'altro, indicare la sistemazione generale dell'area e le sue relazioni infrastrutturali, ambientali e insediative, sia interne che esterne, a norma dell'art. 8 cpv. 1 NAPR.

5.4. Ha poi indicato la portata dell'obbligo di ricomposizione particellare, che definirà quello che sarà il futuro "disegno" dei fondi e, di riflesso, della strutturazione edilizia del

comparto. Riguardo alle qualità architettoniche, ha osservato che la pianificazione in esame si concentra innanzitutto sulle volumetrie e l'impianto urbanistico, lasciando una certa libertà nella progettazione delle costruzioni. Ha rilevato che l'art. 8 cpv. 2 NAPR subordina comunque la concessione di facilitazioni a fatto che il progetto edilizio comporti vantaggi apprezzabili di interesse generale per la sua qualità, tra l'altro architettonica, conferendo un certo controllo da parte del Municipio chiamato a pronunciarsi in merito. L'aspetto architettonico va considerato inoltre nella valutazione del corretto inserimento nel paesaggio (art. 7 NAPR e art. 104 cpv. 2 LST).

5.5. È stato poi sottolineato che ai citati vincoli stabiliti dal pianificatore, si aggiunge l'obbligo, esteso all'intero NQC, di contribuire fattivamente all'attuazione della visione unitaria promossa dal Masterplan e la relativa verifica di coerenza, in base alle modifiche introdotte d'ufficio all'art. 7 NAPR. I giudici cantonali hanno considerato, rettamente, che il Masterplan è uno strumento informale, non contemplato dalla LST. Hanno nondimeno ritenuto che il PR-NQC è stato impostato secondo la visione urbanistica d'assieme promossa dal Masterplan NQC. Hanno sottolineato che in sede di udienza sono stati esaminati i due modelli di questo strumento, entrambi in scala 1:1000, che propongono in modo tridimensionale la forma preconizzata per la riqualifica urbanistica, morfologica, infrastrutturale e ambientale del settore urbano di Cornaredo perseguita dal PR-NQC. Il primo rappresenta la visione a cui tende l'attuazione del PR-NQC. Il secondo è uno strumento di lavoro costantemente aggiornato con l'inserimento dei volumi degli edifici per i quali sussiste almeno un progetto o sono già stati realizzati, ai fini di valutare l'attuazione della pianificazione.

La Corte cantonale ne ha concluso che, rispetto alla pianificazione approvata nel 2010, la soluzione adottata dai Comuni per il comparto B2b sud rafforza l'aspetto qualitativo e urbanistico. Unitamente alla verifica di coerenza con la visione unitaria e coerente promossa dal Masterplan, essa rappresenta una modalità di attuazione delle norme garanti di una visione unitaria auspicate dal Governo, basandosi su una corretta ponderazione di tutti gli interessi in gioco e non è pertanto inopportuna. Ha stabilito che, per contro, l'imposizione di ulteriori vincoli, non necessari, costituirebbe un onere sproporzionato rispetto agli obiettivi di carattere urbanistico perseguiti, motivo per cui, imponendola, il Governo ha leso l'autonomia dei tre Comuni.

6.

6.1. I ricorrenti criticano in maniera generica, parziale e a tratti meramente appellatoria i citati numerosi argomenti appena citati posti a fondamento della sentenza impugnata. Ora, quando la stessa, come in concreto, si fonda su diverse motivazioni indipendenti e di per sé sufficienti per definire l'esito della causa, i ricorrenti sono tenuti, pena l'inammissibilità, a dimostrare che ognuna di esse viola il diritto (DTF 142 III 364 consid. 2.4 in fine; 138 I 97 consid. 4.1.4).

6.2. Essi adducono che la decisione impugnata lederebbe il diritto federale, segnatamente l'art. 1 LPT (scopi delle misure pianificatorie), l'art. 2 LPT (pianificazione e coordinazione di attività d'incidenza territoriale), l'art. 3 LPT (ponderazione degli interessi) e l'art. 47 OPT (RS 700.1; informazione nei confronti dell'autorità cantonale preposta all'approvazione). Fanno valere una incorretta ponderazione degli interessi ai sensi dell'art. 3 cpv. 1 OPT. Incentrano in sostanza le loro critiche sulla mancata imposizione di un piano di quartiere obbligatorio, peraltro già escluso all'epoca nella pianificazione originaria.

Denunciano una pretesa carente ponderazione degli interessi in gioco, che al loro dire avrebbe considerato soltanto le qualità edificatorie del settore in esame e valorizzato i fondi di quel comparto, ma che non avrebbe tenuto conto anche dei loro interessi privati quali vicini e di altri proprietari che si vedrebbero costretti a tollerare degli stabili con altezze molto elevate (fino a 45 m). Al riguardo accennano a immissioni d'ombra, per nulla rese verosimili sebbene rilevino d'aver già sollevato questo argomento avversando due domande di costruzione che prevedono di sfruttare per intero l'altezza massima di tale zona. Adducono poi il loro interesse privato alla "vista verso spazi liberi" e alla tutela contro i rumori, ritenuto che nella zona sarebbe prevista anche la possibilità di residenza, senza che a loro sia garantita, una non meglio specificata "contropartita qualitativa" al loro dire asseritamente assicurata in precedenza, ma non dimostrata, dal piano di quartiere facoltativo. Aggiungono che la loro particella è già edificata e che l'immobile è stato ristrutturato di recente, motivo per cui non sarebbe concretamente ipotizzabile una sua modifica sostanziale dal profilo edificatorio, nemmeno a medio o lungo termine, anche perché i parametri della zona C1, nella quale è inserita, non permettono di realizzare oltre a quanto già edificato.

6.3. Con questi accenni, sui quali in sostanza è imperniato e si esaurisce il ricorso, gli insorgenti disattendono che tali assunti non sono decisivi. Da una parte, poiché anche nel quadro del piano regolatore del 2007 vi era la possibilità, tramite la concessione di bonus o deroghe, di costruire fino a 45 m di altezza. Dall'altra, poiché la garanzia della proprietà (art. 26 cpv. 1 Cost.) non tutela la situazione pianificatoria della loro particella in maniera illimitata, ma soltanto nei limiti fissati nell'interesse pubblico dall'ordinamento giuridico, segnatamente in concreto quelli riferiti alla pianificazione e al diritto edilizio, in particolare al diritto dei proprietari dei fondi interessati dalla criticata variante di sfruttare anch'essi, come hanno fatto precedentemente i ricorrenti, le possibilità edificatorie concesse loro dal piano regolatore (DTF 146 I 70 consid. 6.1; 145 I 156 consid. 4.1). In effetti, né la garanzia della proprietà né la tutela dei diritti acquisiti in materia edilizia conferiscono di massima un diritto ai ricorrenti al mantenimento di un ordine giuridico una volta in vigore, come quello previsto dall'abrogato piano di quartiere facoltativo, ritenuto che la legge può essere modificata in qualsiasi momento (DTF 149 I 291 consid. 5.4; 145 II 140 consid. 4).

6.4. Certo, è vero che i giudici cantonali non si sono espressi in maniera specifica sugli interessi privati, segnatamente sull'accenno a immissioni d'ombra (cd. "Schattenwurf"; cfr. sul tema sentenza 1C_539/2011 del 3 settembre 2012 consid. 4, in particolare consid. 4.9 e rinvii secondo cui di massima prevale il principio d'interesse pubblico alla densificazione e allo sviluppo centripeto degli insediamenti; vedi art. 1 cpv. 2 lett. a bise lett. b LPT e art. 3 cpv. 3 lit. a bis LPT; DTF 145 II 18 consid. 3.1; ZUFFEREY, op. cit., n. 661 pag. 340 e n. 723 pag. 376).

I ricorrenti riconoscono che il Dipartimento del territorio aveva suggerito di "traghettare" il sistema di parametri ordinari e bonus in un sistema di massimi e minimi, ma sostengono in maniera generica che ciò non significherebbe che sia giustificato limitarsi a tramutare i parametri ordinari in "minimi". Ora, disattendendo largamente le esigenze di motivazione (art. 42 e 106 cpv. 2 LTF), i ricorrenti non dimostrano che i numerosi e convincenti argomenti adottati dai giudici cantonali a sostegno della loro tesi (vedi consid. 5.2-5.5), peraltro condivisibili, sarebbero addirittura insostenibili e quindi arbitrari.

6.5. Secondo gli art. 3 cpv. 1 e cpv. 2 lett. b LPT, le autorità incaricate di compiti pianificatori devono osservare, tra l'altro, il principio secondo cui gli insediamenti, gli

edifici e gli impianti devono integrarsi nel paesaggio, e ponderare i diversi interessi (art. 3 OPT); nell'ambito dell'approvazione di una pianificazione speciale, le autorità procedono quindi a una ponderazione globale degli interessi (DTF 145 II 70 consid. 3.2 e rinvii). La ponderazione relativa degli interessi potenzialmente contrastanti costituisce tuttavia in larga misura una questione discrezionale, nella quale il Tribunale federale può intervenire solo se il potere di apprezzamento pianificatorio è stato esercitato in maniera eccessiva, rispettivamente insufficiente, oppure in maniera arbitraria. Il Tribunale federale si impone in particolare un certo ritegno nella misura in cui l'esame dipende, come in concreto, da una valutazione delle condizioni locali (DTF 140 I 168 consid. 2.1; sentenza 1C_328/2020 del 22 marzo 2022 consid. 3.3.1 e 3.3.2).

6.6. Secondo l' art. 3 OPT l'approvazione di un piano di utilizzazione speciale richiede una ponderazione completa degli interessi, mentre l' art. 47 OPT precisa i requisiti di motivazione della sentenza. Nel definire un tale piano occorre determinare in che misura esso si discosti dall'ordinamento pianificatorio di base; maggiore è lo scostamento, maggiori sono i requisiti posti alla motivazione (sentenza 1C_328/2020, citata, consid. 3.3.1). Come visto, nella fattispecie, i giudici cantonali hanno proceduto a un confronto e a una valutazione globale dell'ordinamento previgente e delle varianti litigiose, precisandone le divergenze e ritenendo, rettamete, che si è in presenza di un affinamento e un aggiornamento della pianificazione del 2010. Non si è quindi in presenza di deroghe significative all'ordinamento di base che contrasterebbero con l'obbligo di pianificare e con la pianificazione a tappe secondo l' art. 2 cpv. 1 LPT (DTF 149 II 79 consid. 3.3 con rinvii anche alla dottrina; con riguardo ai piani di quartiere vedi ZUFFEREY, op. cit., n. 278 segg., pag. 152 seg.).

Procedendo a un esame globale dei contrapposti interessi in gioco, risulta infatti che quelli invocati genericamente dai ricorrenti non prevalgono sui numerosi e svariati interessi pubblici precisati nella decisione impugnata. D'altra parte, anche prima dell'adozione della variante litigiosa era prevista, a determinate condizioni, la possibilità di costruire fino a un'altezza di 45 m. Come si evince dalle citate, convincenti, valutazioni esposte dai giudici cantonali, la criticata variante non muta sostanzialmente tale assetto.

6.7. I ricorrenti rilevano che nel 2017 è poi stata elaborata una seconda versione del Masterplan con un documento "valutazione di coerenza"; ammettono che la variante litigiosa si limita in sostanza a eliminare per il comparto sud della zona B2b l'abrogato istituto del piano di quartiere facoltativo e la tavola C1 con i relativi vincoli, mantenendo tuttavia i valori dei pregressi parametri edificatori ordinari e i bonus erigendoli a parametri "massimi e minimi" e permettendone lo sfruttamento fino al massimo tramite domanda di costruzione applicando le norme dell'art. 8 NAPR. Sostengono solo che la nuova impostazione non sarebbe sorretta da sufficienti "contropartite" qualitative per il loro fondo. Non dimostrano tuttavia che tale scelta, ponderata, sarebbe arbitraria. In effetti, la soluzione scelta dai Comuni e avallata dai giudici cantonali può garantire una visione unitaria dell'edificazione del comparto con l'auspicata qualità urbanistica.

7.

7.1. I ricorrenti accennano a una disparità di trattamento (art. 8 cpv. 1 Cost. ; DTF 147 V 312 consid. 6.3.2; 144 I 113 consid. 5.1.1) perché solo per il comparto sud della zona B2b si è rinunciato a un vincolo di piano di quartiere obbligatorio, mentre esso è stato mantenuto per le restanti zone e per il comparto nord.

7.2. L'assunto è infondato, visto che per le altre zone il piano di quartiere obbligatorio era già previsto, mentre che per il comparto in esame l'abrogazione legislativa di quello facoltativo ne comportava la decadenza, senza doverne imporre imperativamente uno obbligatorio. Al riguardo la Corte cantonale poteva considerare anche le differenti condizioni di proprietà dei due comparti.

D'altra parte, la circostanza che i proprietari dei fondi interessati dalla variante litigiosa potrebbero usufruire di possibilità edificatorie maggiori di quelle previste per il fondo dei ricorrenti, non è costitutiva di una disparità di trattamento. Il fatto che particelle situate in altre zone possano beneficiare di parametri edilizi differenti non adempie infatti di massima gli estremi di una disuguaglianza di trattamento. Secondo la giurisprudenza, il principio della parità di trattamento ha in effetti una portata necessariamente limitata nell'ambito di provvedimenti pianificatori (DTF 142 I 162 consid. 3.7.2). Esso si identifica in sostanza con il divieto dell'arbitrio, il quale esige che la delimitazione delle zone e il loro contenuto siano fondati, come nella fattispecie, su criteri pianificatori oggettivi e ragionevoli (DTF 115 Ia 384 consid. 5b). Poiché occorre formare delle zone è necessario poterle delimitare, sicché non è insostenibile trattare diversamente dal profilo pianificatorio ed edilizio anche terreni analoghi per conformità e posizione (DTF 121 I 245 consid. 6e/bb e rinvii).

7.3. Certo, il Tribunale federale esamina di massima liberamente se un provvedimento si fonda su un interesse pubblico e rispetta il principio della proporzionalità. Esso si impone nondimeno un certo riserbo, poiché non è un'autorità superiore di pianificazione, soprattutto in presenza di situazioni locali meglio conosciute e valutate dall'autorità cantonale o quando si tratta di dirimere questioni di mero apprezzamento (DTF 147 I 450 consid. 3.2.5; 147 I 433 consid. 4.2). In questo campo, queste ultime dispongono infatti di un ampio potere di apprezzamento, non esercitato in maniera abusiva nella fattispecie, segnatamente laddove devono valutare se costruzioni possano compromettere l'aspetto o il carattere di un sito, di una località o di un quartiere (DTF 146 II 367 consid. 3.1.4; 115 Ia 114 consid. 3d; sentenza 1C_287/2022 del 26 ottobre 2023 consid. 7.2).

8.

8.1. I ricorrenti insistono sul fatto che il Rapporto di pianificazione del 14 dicembre 2007 del PR-NQC aveva istituito un sistema di "Bonus qualitativi/facilitazioni" sui parametri edificatori, che prevedeva che la concessione di bonus qualitativi avvenisse soltanto con la presentazione di un piano di quartiere (obbligatorio o facoltativo) da parte dei promotori di una domanda di costruzione. Osservano che la Commissione della pianificazione del territorio della Città di Lugano aveva stilato, all'epoca, un "dodecalogo" di raccomandazioni chiedendo di prevedere per il comparto B2b un vincolo di piano di quartiere obbligatorio e di elaborare una formulazione più dettagliata e concreta delle norme sulle facilitazioni edificatorie. Il richiamo a tali raccomandazioni, non è dirimente, visto che i ricorrenti non considerano i numerosi argomenti posti poi a fondamento della decisione impugnata. Anche il pregresso Rapporto di pianificazione del 14 dicembre 2007, non è di per sé decisivo.

8.2. Riguardo all'argomento, oggettivo, dell'abbandono del vincolo di piano di quartiere per l'assenza di una maggioranza di 2/3 dei proprietari per promuoverlo, essi si limitano a ribadire un asserito interesse alla tutela delle proprietà vicine toccate da ipotizzate immissioni d'ombra, per nulla rese verosimili, e a un loro interesse privato "alla vista verso spazi liberi", sebbene il loro fondo si trovi in una zona edificabile. Adducono anche una non sostanziata protezione dai rumori causata dal fatto che ormai è prevista anche la possibilità

di residenza. Al riguardo, sebbene abbiano impugnato i progetti edilizi che prevedono la realizzazione di due edifici alti 45 m, essi non indicano alcuna norma legale che potrebbe essere disattesa. Queste censure, appellatorie, sono inammissibili (DTF 150 I 50 consid. 3.3.1). La circostanza che la Corte cantonale, rettamente, non ha trattato in maniera estesa queste allegazioni non implica una carente ponderazione degli interessi in gioco visto che, notoriamente, non sussiste di massima un diritto a che, nelle zone edificabili, la vista non venga pregiudicata da altre costruzioni che rispettano i parametri edificatori ammessi per quel comparto.

8.3. Certo, a titolo meramente abbondanziale i ricorrenti adducono che la rinuncia a un vincolo di piano di quartiere sul comparto in esame a causa di una maggioranza di 2/3 sarebbe ingiustificata poiché l'istanza precedente non avrebbe proceduto a una corretta ponderazione degli interessi. Al riguardo ammettono tuttavia che nell'ambito dell'elaborazione dei nuovi art. 55 e 56 LST l'esigenza dell'accordo dei proprietari che detengono la maggioranza qualificata della superficie soggetta al vincolo è stata ritenuta la soluzione idonea e la conformità delle norme della LST sul piano di quartiere è di massima stata confermata dal Tribunale federale (sentenza 1C_23/2010 del 16 agosto 2010 consid. 4.2-4.5, apparsa in: RtiD I-2011 n. 14 pag. 54). Adducono che la maggioranza dei 2/3 dei proprietari non costituirebbe un requisito per imporre l'obbligo di un piano di quartiere, poiché al loro dire essa sarebbe necessaria solo per la concretizzazione di un successivo progetto edilizio. Ora, con questa interpretazione soggettiva della normativa cantonale i ricorrenti non dimostrano che la tesi adottata dai giudici cantonali, condivisibile viste le specificità della fattispecie, sarebbe addirittura insostenibile e quindi arbitraria. Insistendo sul fatto che solo l'imposizione di un piano di quartiere potrebbe portare a uno sviluppo qualitativo del comparto, essi non tentano di dimostrare che la soluzione scelta dai giudici cantonali, fondata su più argomenti, sarebbe arbitraria. Al riguardo giova rilevare che l'abbandono dell'istituto del piano di quartiere facoltativo era fondato, tra l'altro, proprio sul fatto che la sua realizzazione era spesso ostacolata dall'esigenza di unanimità fra i proprietari, disaccordo che impediva di realizzare qualsiasi opera, come ritenuto dai giudici cantonali per il caso in esame (DAVIDE SOCCHI, Il piano di quartiere nel diritto ticinese: buone intenzioni, realtà e prospettive, in: RtiD I-2015, pag. 365 segg., pag. 370; sulle criticità di tale istituto vedi pag. 375 e segg.).

8.4. Gli insorgenti disattendono che per motivare l'arbitrio non basta criticare semplicemente la decisione impugnata contrapponendole, come in concreto, un'interpretazione propria, ma occorre dimostrare per quale motivo l'accertamento dei fatti o la valutazione delle prove sono manifestamente insostenibili, in contraddizione palese con la situazione effettiva, gravemente lesivi di una norma o di un chiaro principio giuridico, o in contrasto intollerabile con il sentimento di giustizia e di equità (DTF 150 II 537 consid. 3.1). Non basta ch'essa sia insostenibile nella motivazione, ma occorre che lo sia anche nel risultato (DTF 147 II 454 consid. 4.4), ciò che spetta ai ricorrenti dimostrare (DTF 144 III 145 consid. 2). Non risulta per contro arbitrio dal fatto che anche un'altra soluzione potrebbe entrare in linea di conto o sarebbe addirittura preferibile (DTF 148 II 121 consid. 5.2).

8.5. Essi sostengono poi che il rinvio, da loro definito "infelice e fuorviante", della variante litigiosa all'art. 24 cpv. 5 NAPR, secondo cui per il comparto sud valgono comunque le disposizioni dell'art. 8 NAPR in merito ai criteri per un corretto inserimento urbanistico e architettonico e le modalità di ottenere concessioni ai parametri edilizi di riferimento, ad

eccezione dell'obbligo di allestire un piano di quartiere, sarebbe incomprensibile. Ciò poiché esso non concederebbe loro alcuna "contropartita" sufficiente, nel senso di garantire uno standard costruttivo particolare rispetto alle previste agevolazioni per il comparto in esame, ciò che implicherebbe, a torto come visto, una disuguaglianza di trattamento tra i vari comparti. Limitandosi a osservare che la criticata variante si fonderebbe su un errore di apprezzamento e che si sarebbero potute valutarne altre non meglio specificate, essi disattendono che non risulta arbitrio dal semplice fatto che, se del caso, anche la soluzione proposta dai ricorrenti potrebbe entrare in linea di conto: non spetta infatti al Tribunale federale valutare quale sarebbe la scelta pianificatoria più corretta, dovendo soltanto stabilire se quella ritenuta dall'ultima istanza cantonale è sostenibile (DTF 144 III 154 consid. 2). I ricorrenti si limitano infatti a proporre una loro personale lettura degli art. 8 e 24 cpv. 5 NAPR, ma non dimostrano che, ritenendoli applicabili per i citati motivi, la Corte cantonale avrebbe abusato del proprio potere di apprezzamento o sarebbe incorsa nell'arbitrio.

9.

Ne segue che, in quanto ammissibili, i ricorsi devono essere respinti. Le spese giudiziarie e le ripetibili, tranne che per i tre Comuni che sono incaricati di compiti di diritto pubblico, sono poste a carico dei ricorrenti (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 e 3 LTF).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

Le cause 1C_328/2025, 1C_329/2025 e 1C_330/2025 sono congiunte.

2.

Nella misura in cui sono ammissibili, i ricorsi sono respinti.

3.

Le spese giudiziarie complessive di fr. 10'000.-- sono poste a carico dei ricorrenti, che rifonderanno a C._____ SA e a D._____ SA un'indennità di fr. 2'000.-- ciascuna a titolo di ripetibili della sede federale.

4.

Comunicazione ai patrocinatori delle parti, al Consiglio di Stato, al Tribunale amministrativo del Cantone Ticino e all'Ufficio federale dello sviluppo territoriale.

Losanna, 14 aprile 2026

In nome della I Corte di diritto pubblico
del Tribunale federale svizzero

Il Presidente: Haag

Il Cancelliere: Gadoni

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