

GR_GERICHTE R 2018 10 vom 2. Juli 2019

GR Gerichte, 2019-07-02, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2018_10

FR: GR_GERICHTE R 2018 10 du 2 juillet 2019

IT: GR_GERICHTE R 2018 10 del 2 luglio 2019

Regeste

opposizione edilizia | Baurecht

Erwägungen

E. 1

e art. 38 LGA) il ricorso è dunque ricevibile.

E. 1.3

e 120 Ib 48 cons. 2a). Il vantaggio pratico è un elemento importante per decidere sull'entrata nel merito del ricorso e per evitare una selezione delle

- 20 - possibilità di ricorso secondo le censure invocate (DTF 137 II 33 cons. 2.2.3). Come precisato dal Tribunale federale, non è ammissibile ammettere o negare settorialmente la legittimazione al ricorso sulla base delle motivazioni fatte valere (cfr. PTA 2013 n. 26 cons. 6a con rinvio a STF 1C_492/2010 cons. 3.2 con riferimenti dottrinali e giurisprudenziali).

E. 2

Contestato e da esaminare è il rilascio della licenza edilizia per l'edificazione di un'abitazione plurifamiliare terrazzata sulla particella n. 101 della convenuta.

E. 2.2

del Concordato intercantonale sull'armonizzazione delle definizioni edilizie [CIAE]) come legnaie, conigliere, pollai e simili sono permessi tetti piani o con pendenza uguale al tetto del fabbricato principale.

E. 3

In via formale, i ricorrenti lamentano un diniego di giustizia formale.

E. 3.1

I ricorrenti asseriscono che il convenuto non avrebbe motivato in cosa consista l'inserimento armonioso del controverso progetto nel paesaggio e non avrebbe ponderato gli interessi in gioco, ma avrebbe soltanto rinviato alla giurisprudenza. A fronte di opposizioni in questo senso, sarebbe spettato al convenuto sostanziare la propria decisione. Esso avrebbe così commesso un diniego di giustizia che trarrebbe seco la nullità della decisione. Il ricorrente sostiene, inoltre, che un diniego di giustizia formale risulterebbe pure dalla mancante motivazione circa l'eccezione concessa per la pendenza del tetto. La ricorrente ritiene poi che il convenuto abbia abusato del proprio apprezzamento considerando la costruzione in oggetto una costruzione con tetto tradizionale. Il ricorrente, infine, reclama che riguardo alla termopompa, il convenuto non avrebbe chiesto la verifica dei

- 5 - valori di emissione ed immissione e non avrebbe ponderato gli interessi in gioco, provocando così un diniego di giustizia formale.

E. 3.2

Secondo la prassi del Tribunale federale, un'autorità commette un diniego formale di giustizia quando non entra nel merito di una vertenza che le è stata sottoposta nel modo e nei tempi legali o rifiuta di statuire anche solo parzialmente (cfr. STF 5A_314/2015 cons. 3.3.1 con rinvii). È evidente che ciò non corrisponde al caso di specie. I ricorrenti invocano piuttosto una violazione del diritto di essere sentiti, realizzata nella forma dell'insufficiente motivazione delle sentenze impugnate. Senza entrare nei dettagli della relativa giurisprudenza, le relative censure vanno ritenute infondate. Difatti, nelle decisioni impugnate il convenuto si è ben espresso sulla tematica dell'inserimento nel paesaggio. Il convenuto si è pure chinato sulla questione dell'eccezione per la pendenza del tetto. Oltretutto, il convenuto ha segnalato che per la pompa a calore sarebbe fissata una condizione di rispetto dei parametri sulla protezione dell'ambiente nella licenza (cfr. decisioni impugnate pagg. 2 e 3). Una lesione del diritto di essere sentiti di conseguenza non è ravvisabile. Inoltre, la domanda se la legge edilizia comunale (LE) permetta o meno delle costruzioni terrazzate è una domanda materiale che verrà chiarata qui di seguito.

E. 4

Dal punto di vista materiale, i ricorrenti lamentano anzitutto l'inosservanza delle disposizioni comunali sulla struttura dei tetti.

E. 4.1

Stando ai ricorrenti, le terrazze avrebbero una chiara funzione di tetto, ossia di struttura che copre un edificio e poggia su muri perimetrali. Nel progetto in questione queste terrazze/tetti non avrebbero carattere accessorio. La legge edilizia non ammetterebbe costruzioni terrazzate come quella in oggetto. Contrariamente a quanto sostenuto dal Municipio, l'art. 15 LE non potrebbe servire da base per ammettere una costruzione a gradoni. Tanto

- 6 - quanto gli altri articoli inseriti nel rispettivo paragrafo, l'art. 15 LE sarebbe un articolo destinato a definire le modalità di misura delle altezze e nulla di più. Il convenuto controbatte che il Municipio avrebbe sempre ritenuto che la LE presentasse una lacuna, in quanto non riferirebbe se tutte le parti di una costruzione vanno provviste di tetto a falde o se, in presenza di costruzioni su più livelli, solo la parte più alta della costruzione deve essere prevista di tetto con spioventi. L'art. 15 cpv. 2 LE prevedrebbe espressamente la facoltà di realizzare una costruzione scaglionata, ovvero una costruzione che ha più livelli e quindi più parti che possono essere qualificate di tetto (o tettoterrazza). Quindi la LE avrebbe previsto la possibilità di costruire su più livelli, sia a gradoni sia con altra struttura. Il Municipio avrebbe sempre interpretato l'art. 52 LE come un obbligo di realizzare un tetto a falde sulla parte finale della costruzione e in passato avrebbe autorizzato delle costruzioni a blocchi inferiori terrazzati, uno di questi tre esempi riguarderebbe quella del ricorrente. Egli avrebbe beneficiato della prassi del Comune che avrebbe sempre considerato quale tetto solo l'ultima parte (quella più in alto) dell'edificio. Il ricorrente avrebbe realizzato un'ampia terrazza sotto la quale sarebbe sita buona parte della sua abitazione. I ricorrenti replicano che nell'illegalità non vi sarebbe parità di trattamento e si sarebbe ben lungi dall'essere confrontati con una prassi costante, uniforme, tale da giustificare una deroga. Per sua stessa ammissione, il convenuto non avrebbe regolato le costruzioni terrazzate

(costruzioni che, costruite a terrazzo, prevedono più unità abitative). Una tale lacuna non potrebbe essere colmata. Si tratterebbe di un silenzio qualificato. Prevedendo tetti a falde, il legislatore non avrebbe voluto ammettere immobili a gradoni. Posto ma non concesso che la lacuna ci sia, per poterla colmare sarebbe necessario non mettere in pericolo gli obiettivi che la legge si prefigge. Gli obiettivi di salvaguardia del paesaggio sarebbero chiari, per cui immobili terrazzati non potrebbero essere presi in

- 7 - considerazione. L'abitazione del ricorrente non potrebbe essere presa quale esempio per dimostrare il contrario. La superficie del suo tetto sarebbe di ca. 230 mq a fronte di un tetto terrazzato di ca. 30 mq. Il progetto controverso invece comprenderebbe una superficie tetto/terrazza pari al 50 %. Il convenuto ribatte che non si sarebbe in presenza di un silenzio qualificato, bensì di una lacuna in senso proprio che il convenuto avrebbe ritenuto di colmare ammettendo delle parti di edificio con tetto piano sotto il quale vi sono dei locali abitativi. Di costruzioni terrazzate già ne esisterebbero nel villaggio. Se la costruzione nelle dimensioni previste fosse realizzata con un tetto unico a due falde, l'impatto sul paesaggio circostante sarebbe più invasivo di quello della costruzione con terrazze e tetto finale. L'interpretazione proposta dal convenuto atta a colmare la lacuna legislativa non sarebbe affatto contraria agli obiettivi legislativi e non contrasterebbe con la volontà di proteggere il paesaggio. Le dimensioni della terrazza del ricorrente sarebbero ininfluenti. Pertinente sarebbe che la terrazza costituirebbe il tetto dei locali abitativi sottostanti. Questo significherebbe che anche per il ricorrente il convenuto avrebbe proceduto con un'interpretazione atta a colmare una lacuna in senso stretto e a permettere di realizzare un gradone nella sua casa. Secondo la teoria del silenzio qualificato proposta dal ricorrente, la sua terrazza e i locali sottostanti non avrebbero potuto essere autorizzati. I locali avrebbero dovuto essere coperti da un tetto a due falde.

E. 4.2

Un testo legale soffre di una lacuna, alla quale il giudice deve rimediare secondo la regola generale posta dall'art. 1 cpv. 2 del Codice civile svizzero (CC; RS 210), quando lascia irrisolta una questione giuridica che la sua applicazione solleva inevitabilmente e la cui soluzione non può essere dedotta né dal testo né dall'interpretazione della legge (lacuna propria), oppure quando, a causa di un'incongruenza del legislatore, omette di

- 8 - disciplinare un quesito, la cui soluzione scaturisce dalle idee e dagli scopi della legge stessa. Per converso, il giudice non può supplire al silenzio della legge, quando la lacuna è stata voluta dal legislatore (silenzio qualificato) e corrisponde a una norma negativa, oppure quando l'omissione consiste nella mancanza di una regola desiderabile (lacuna impropria), perché colmandola si sostituirebbe al legislatore; egli può tuttavia farlo, se invocare il senso considerato determinante della normativa costituisce un abuso di diritto o addirittura viola la Costituzione (cfr. sentenza del Tribunale federale 1C_4/2015 del 13 giugno 2018 cons. 4.3 con rinvii). Secondo una nuova opinione nella dottrina, non occorre distinguere tra lacune proprie e improprie. Una lacuna andrebbe intesa come un'incompletezza pianificatoria della legge che può essere rimossa dalle autorità applicanti il diritto. Il Tribunale federale ha a tratti adottato questa nuova concezione sulle lacune legislative ed ha ammesso la possibilità di rimuovere una lacuna qualora una norma, giusta i valori e le finalità all'origine di essa, appaia incompleta ed esiga una modifica. La prassi del Tribunale federale, tuttavia, non è uniforme, poiché la differenziazione tra lacune proprie e improprie viene sempre ancora applicata (cfr. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7a ed., Zurigo/San Gallo 2016, n. 201-216 con riferimenti). La questione

se sia data una lacuna colmabile dal giudice oppure un silenzio qualificato della legge deve essere determinata mediante interpretazione. Per delineare la portata di una norma occorre procedere tenendo conto del suo testo (interpretazione letterale), dei lavori preparatori (interpretazione storica), dello scopo perseguito dal legislatore (interpretazione teleologica), nonché della relazione con altri disposti (interpretazione sistematica). Il Tribunale federale non privilegia nessuno di questi metodi (cfr. sentenza del Tribunale federale 1C_4/2015 del 13 giugno 2018 cons. 4.3 seg. con rinvii).

- 9 -

E. 4.3

Alla cifra I. Ordinamento Base, 2. Piano delle zone, B. Zone edificabili, a) Edificazione normativa, Altezza delle facciate, l'art. 15 cpv. 2 LE prescrive che negli edifici scaglionati di almeno 3.00 m, per quanto riguarda l'altezza o la pianta, le altezze delle facciate vengono rilevate separatamente per ogni parte dell'edificio. Giusta l'art. 52 cpv. 1 LE i tetti vanno strutturati in relazione alla sostanza edificata circostante (forme dei tetti e materiali) ed alla struttura dell'insediamento. Secondo l'art. 52 cpv. 2 LE su tutto il territorio comunale sono ammessi solo tetti a due o a quattro spioventi con una pendenza minima del 50 %. Queste prescrizioni valgono solo per l'edificio principale. Per aggiunte, costruzioni accessorie e piccole costruzioni (giusta la cifra

E. 4.4

In base alle disposizioni sopra esposte, la LE non proibisce delle costruzioni a gradoni, ma nemmeno le regola esaustivamente. Tuttavia, nel disposto relativo all'altezza delle facciate sopra citato (art. 15 cpv. 2 LE) sono menzionati gli edifici scaglionati. L'art. 15 cpv. 2 LE lascia quindi sottintendere la possibilità di realizzare una costruzione scaglionata, ovvero una costruzione che ha più livelli o gradoni, ergo dei terrazzamenti risp. una costruzione terrazzata. In rispetto dell'autonomia comunale nell'applicazione delle proprie norme, il Tribunale ritiene che l'interpretazione data dal convenuto alla propria LE, ovvero l'ammissione di costruzioni terrazzate, giaccia entro i suoi limiti d'apprezzamento. Il rinvio dei ricorrenti alla giurisprudenza zurighese a dimostrazione dell'inapplicabilità della norma sulle altezze per l'ammissione di una costruzione a gradoni, non è pertinente nel caso in esame, poiché l'art. 15 cpv. 2 LE regola esplicitamente l'altezza da rispettare nel caso di costruzioni scaglionate (ossia a gradoni risp. terrazzate). Partendo quindi

- 10 - dal presupposto che le costruzioni terrazzate sono ammesse, è evidente che la norma di cui al sopra riportato art. 52 cpv. 2 LE inerente alla strutturazione del tetto debba essere interpretata in questo senso. Così ha fatto il convenuto che, come si evince dalle foto agli atti (cfr. doc. 5a-c convenuto nonché immagini 5 e 6 nel protocollo del sopralluogo), già in passato ha autorizzato delle costruzioni scaglionate, segnatamente per quanto riguarda proprio l'abitazione del ricorrente, che in tal senso, contestando ora questo punto, sembra agire in mala fede. Irrilevante è il fatto che, come affermato dai ricorrenti, dette costruzioni riguarderebbero dei risanamenti, la cui connotazione prevalente dell'edificio non equivarrebbe ad una costruzione terrazzata. Si noti, tra l'altro, che anche per il progetto in discussione complessivamente i locali abitativi si trovano in prevalenza sotto la costruzione principale (cfr. doc. H convenuto). Il Tribunale è dunque tenuto a rispettare questa prassi che il convenuto ha adottato in merito a costruzioni a scaglioni, ovvero la possibilità di realizzare dei terrazzamenti con l'obbligo di erigere un tetto a falde sulla parte finale (risp. più alta) della costruzione. Questa prassi appare consona all'art. 52 cpv. 2 LE. Infatti, là

dove l'art. 52 cpv. 2 LE prescrive che "queste prescrizioni valgono solo per l'edificio principale", è sostenibile desumere che la parte principale di una costruzione terrazzata sia la parte più in alto (o – come descritta dal convenuto – finale) della costruzione. Sebbene poi l'art. 52 cpv. 2 LE non elenchi tra le eccezioni per un tetto a falde gli edifici terrazzati, bensì soltanto aggiunte, costruzioni accessorie e piccole costruzioni (giusta la cifra 2.2 CIAE), al fine di permettere una costruzione terrazzata è necessario estendere questa eccezione anche agli edifici terrazzati. Non è dato partire dal presupposto che vi sia una volontà in senso contrario da parte del legislatore che, come visto sopra, ha espressamente menzionato nella LE le costruzioni scaglionate (ossia terrazzate). Il convenuto ha quindi colmato correttamente la lacuna nella

- 11 - LE circa le costruzioni terrazzate. Le censure dei ricorrenti sono perciò infondate.

E. 5

Posto ora che un edificio terrazzato come quello in oggetto, con un tetto a falde sull'edificio principale nella parte a monte, è ammesso, i ricorrenti eccepiscono che l'edificio non sarebbe strutturato in relazione alla sostanza edificata circostante.

E. 5.1

I ricorrenti asseriscono che l'art. 73 della legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC; CSC 801.100) avrebbe portata autonoma rispetto alla clausola di inserimento prevista dall'art. 52 cpv. 1 LE. Detto articolo vincolante non sarebbe rispettato. L'apprezzamento del Municipio sarebbe manifestamente approssimativo e carente. La zona collinare si troverebbe ai confini del villaggio, in una zona non densamente edificata. Non vi sarebbero altri esempi di costruzioni terrazzate. La ponderazione del Municipio non convincerebbe quando afferma, senza dimostrarlo, che sarebbe possibile una costruzione con tetto a falde ed una facciata unica. Il convenuto, per contro, è dell'opinione che proprio per la sua struttura a gradoni (con delle terrazze senza tetto), la costruzione in parola si inserirebbe in modo confacente all'area edificabile R2 del Comune. Nella zona vi sarebbero, infatti, più tipologie di costruzioni con altezze tra loro molto diverse e forme spesso particolari, così che non vi sarebbe nulla nella prevista costruzione che vada a contrastare quanto già realizzato. Da ultimo, la scelta di procedere con una costruzione terrazzata ridurrebbe l'impatto visivo e limiterebbe la privazione di luce per i fondi confinanti. La costruzione rispetterebbe poi l'indice di sfruttamento previsto dalla LE. L'indice di sfruttamento sarebbe uno degli strumenti atti a raggiungere gli obiettivi enunciati dall'art. 3 cpv. 2 lett. abis della legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT; RS 700).

- 12 -

E. 5.2

Ai sensi dell'art. 73 cpv. 1 LPTC, le costruzioni devono essere costruite ed inserite nell'ambiente e nel paesaggio secondo le regole dell'arte di costruire, in modo tale da creare un buon effetto generale. Lo stesso principio è contenuto, per quanto attiene ai tetti, all'art. 52 cpv. 1 LE, secondo cui i tetti vanno strutturati in relazione alla sostanza edificata circostante (forme dei tetti e materiali) ed alla struttura dell'insediamento. Malgrado la loro valenza positiva, queste norme non vanno interpretate come se il legislatore avesse preteso un inserimento globale ottimale (cfr. per la disposizione cantonale il messaggio del Governo al Gran consiglio dell'11 maggio 2004, fascicolo n. 3/2004-2005, pag. 343). La nozione di buon effetto generale costituisce una nozione giuridica indeterminata che come

tale conferisce all'autorità edilizia un certo margine di apprezzamento ai fini dell'individuazione del suo contenuto normativo. Questa latitudine di giudizio va rispettata anche dalle istanze di ricorso. In questo contesto, se la valutazione estetica è plausibile essa merita conferma, non essendo compito dell'autorità di ricorso sostituire il proprio apprezzamento a quello dell'autorità edilizia (cfr. Prassi del Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni [PTA] 2013 n. 26 cons. 6b).

E. 5.3

Come constatato durante il sopralluogo, nel villaggio in questione vi sono già delle costruzioni terrazzate risp. dei tetti piani, tra cui l'abitazione del ricorrente (sebbene in forma meno incisiva della costruzione in oggetto). A questo Tribunale appare sostenibile che il convenuto reputi confacente l'inserimento della costruzione in esame nel paesaggio. Del resto, la costruzione a gradoni è certo preferibile a una costruzione ricoperta completamente da un tetto a due falde (cfr. piano ipotetico con tetto completo 1:50 dei progettisti consegnato dal convenuto al sopralluogo). Il Tribunale è tenuto a rispettare questa scelta, non essendo intravedibile un abuso di diritto. I requisiti estetici, nel senso di un buon effetto generale e

- 13 - di adattamento alla sostanza edificata circostante, sono perciò adempiti. Va pertanto rigettata la richiesta dei ricorrenti di ordinare una perizia sull'inserimento nel paesaggio circostante.

E. 6

Inoltre, a mente del ricorrente il fondo non sarebbe sufficientemente urbanizzato.

E. 6.1

Stando al ricorrente il Municipio avrebbe omesso di verificare se l'accesso è sufficiente sia per il cantiere sia per l'utenza del prospettato edificio. Non vi sarebbero le premesse per caricare ulteriormente di traffico la strada comunale, già problematica per la sua configurazione attuale. La strada sarebbe stretta e ripida, con un raggio di manovra ristretto. Inoltre, ora vi sarebbero solamente case unifamiliari. Oltretutto, per ritenere che l'accesso sia garantito, il Municipio farebbe riferimento all'utilizzo di un fondo di terzi (particella n. 112), senza tuttavia sapere se vi sia il consenso del proprietario.

E. 6.2

In merito a questa critica inerente all'urbanizzazione della particella in oggetto occorre rinviare alla condizione posta alla cifra 2, pag. 2, nonché a pag. 4 della licenza edilizia del 29 gennaio 2018 (doc. M convenuto), in cui si è stabilito che prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentata al Municipio l'iscrizione al Registro fondiario dell'accordo stipulato con il proprietario del mappale n. 112 con la regolamentazione della questione riguardante l'accesso al mappale n. 101 (quello in oggetto) così come da piano n. 7 della domanda di costruzione del 1° settembre 2017. L'esercizio della licenza edilizia è dunque vincolata da questa condizione sospensiva, ossia dalla presentazione della registrazione del diritto d'accesso sul mappale n. 112. Bisogna ora analizzare se tale condizione è una legittima disposizione accessoria ai sensi dell'art. 90 cpv. 1 LPTC.

- 14 -

E. 6.3

Giusta l'art. 90 cpv. 1 LPTC se difetti di contenuto o formali del progetto di costruzione possono essere eliminati senza particolari difficoltà oppure se si impongono disposizioni per la creazione o il mantenimento dello stato legale, alla licenza vanno associate adeguate disposizioni accessorie (oneri, condizioni, scadenze). Fondamentalmente, se una domanda di costruzione non adempie ai requisiti legali bisogna negare la licenza edilizia. Attraverso delle disposizioni accessorie, quali le condizioni, si possono correggere solamente dei difetti secondari della domanda di costruzione. Tale possibilità prevista dall'art 90 cpv. 1 LPTC decade nel caso in cui i difetti comportino una modifica sostanziale del progetto o una sua revisione concettuale. In altre parole, l'emanazione di disposizioni accessorie non entra in discussione qualora non sia possibile valutare senza grosso dispendio pianificatorio, in che modo si debbano correggere i difetti e quali conseguenze ciò comporti a livello di diritto edilizio concettuale e strutturale. Non è p.es. dato autorizzare una costruzione alla condizione che l'assente urbanizzazione debba essere regolata prima dell'inizio dei lavori. Lo stesso dicasi per la questione della strutturazione dell'ambiente. Ciò deriva dal principio dell'unità della decisione di costruzione, con cui si garantisce una valutazione uniforme di una fattispecie in materia di diritto edilizio. L'art. 25a LPT richiede l'esame di un progetto di costruzione in un'unica e uniforme procedura d'approvazione. Procedure a posteriori sono soltanto ammesse qualora esse siano opportune per sua natura stessa – ad esempio quando la scelta del materiale o dei colori appaia più appropriata durante lo svolgimento dei lavori – e non ne conseguano dei nuovi effetti o delle modifiche sostanziali per il progetto (cfr. sentenza del Tribunale federale 1C_615/2017 del 12 ottobre 2018 cons. 2.5).

- 15 -

E. 6.4

Preliminarmente, va osservato che la particella in questione è urbanizzata tramite la strada comunale (particella n. 271). L'art. 89 cpv. 3 LPTC, secondo cui se il committente non è proprietario del terreno necessario per l'urbanizzazione, la licenza edilizia viene rilasciata soltanto se i necessari diritti per l'urbanizzazione del progetto di costruzione sono dimostrati nella domanda di costruzione, non fa quindi stato. Stando al Piano generale di urbanizzazione (PGU) del convenuto, la summenzionata strada comunale è infatti designata quale strada di quartiere. Le obiezioni sollevate in sede di sopralluogo circa la superficie a forma di triangolo su detta strada comunale sita sul fondo privato n. 112 (cfr. allegato A alla presa di posizione dei ricorrenti del 17 maggio 2019), non sono pertinenti per la verifica dell'urbanizzazione, dacché, al di là di una possibile futura rivendicazione (per altri scopi) di detta superficie stradale da parte del proprietario del fondo n. 112, che renderebbe intransitabile l'attuale strada già stretta, ad oggi, va confermata l'urbanizzazione del fondo di costruzione attraverso detta strada pubblica carrozzabile giusta il PGU. In discussione rimane dunque soltanto l'accesso privato al fondo di costruzione.

E. 6.5

Come da piano (cfr. doc. B1/1 e 7 convenuto), l'accesso necessita di una piccola superficie del fondo n. 112 nella parte dell'entrata sulla strada comunale, cosicché risulti conforme alle norme VSS (norma 640 050 "Grundstückszufahrten"). Al momento del rilascio della licenza edilizia il convenuto apparentemente presumeva che il proprietario di detto fondo concedesse il diritto di passo (cfr. doc. 6 convenuto). Tuttavia, sembra che il proprietario del fondo n. 112 non sia intenzionato a concedere un diritto di passo (cfr. scritto del 22 febbraio 2018 [doc. F ricorrente]). Se le trattative su un diritto di passo, o eventualmente su

un trapasso di proprietà per la parte di passaggio richiesta, con il proprietario del fondo n. 112 non dovessero effettivamente riuscire e la condizione posta nella licenza non verrebbe soddisfatta, i lavori non potrebbero iniziare. Se detto difetto non

- 16 - venisse eliminato, ottemperando alla condizione posta per mezzo di un accordo con il vicino, esso andrebbe quindi per forza sanato in una procedura successiva attraverso una modifica dell'attuale disegno d'accesso. Ciò, tuttavia, non avrebbe delle ripercussioni sostanziali sul progetto. Supponendo infatti che, senza la piccola parte di terreno del fondo n. 112, non dovesse essere possibile garantire un accesso conforme alle norme VSS, non è a prima vista esclusa la concessione di una deroga. Infatti, va detto innanzitutto che l'osservanza della relativa norma VSS, per quanto intravedibile, non è richiesta dalla LE. Considerato poi che il quartiere del fondo di costruzione presenta strade strette e con elevata pendenza, per la sicurezza dell'accesso va comunque tenuto conto della peculiarità del sito. Si è pertanto in presenza di una condizione volta a eliminare un modesto difetto formale, e quindi da ritenere lecita.

E. 7

Il ricorrente reclama poi l'inosservanza delle normative sulla protezione fonica.

E. 7.1

Egli asserisce che i parametri da rispettare non sarebbero necessariamente quelli della LE. Determinante sarebbe la legislazione ambientale, in particolare l'art. 11 LPAmb. Nel caso di specie ci si troverebbe in una zona estremamente tranquilla. Fuor di dubbio sarebbe che una termopompa è causa di emissioni e vibrazioni. Una termopompa dovrebbe essere posata in un locale tecnico a piano terra, non già in una torretta di difficile accesso. Inoltre, non si sarebbe esaminato la soluzione migliore e mancherebbe il calcolo fonico. Questo punto andrebbe valutato in fase di progetto. Il convenuto rinvia alla condizione risolutiva nella licenza edilizia. Contrariamente al ricorrente, sostiene inoltre che la distanza tra il fondo del ricorrente e quello di costruzione non sia minima. I progettisti della convenuta asseriscono che, in considerazione delle norme foniche, la

- 17 - posizione scelta per la termopompa sarebbe la migliore. L'ubicazione interna della termopompa sarebbe un vantaggio, perché meno rumorosa. Verrebbero poi installate delle cuffie per attenuare il rumore. Se necessario, la presa dell'aria potrebbe essere spostata. Il certificato se del caso si produrrebbe.

E. 7.2

Alla cifra 14 della licenza edilizia del 29 gennaio 2018 (doc. M convenuto) il convenuto ha fissato "che i previsti impianti di riscaldamento siano adeguatamente insonorizzati, ed ubicati in modo da non recare disturbo o molestia al vicinato conformemente all'OIF. Se dopo la messa in esercizio degli impianti si dovessero riscontrare lamentele da parte del vicinato a causa del rumore eccessivo i proprietari dovranno provvedere a verificare a proprie spese, tramite misurazioni acustiche, l'entità delle immissioni foniche e il rispetto dei limiti d'esposizione al rumore fissati dall'OIF. Queste verifiche dovranno essere eseguite seguendo i parametri stabiliti dall'OIF, ed utilizzando degli strumenti conformi alle direttive. Nel caso in cui i limiti d'esposizione al rumore risultassero superati gli impianti non potranno funzionare e dovranno essere immediatamente ripristinati dal punto di vista fonico a spese dei proprietari".

E. 7.3

Il Tribunale federale ha a più riprese sottolineato che per nuovi impianti, non basta osservare i valori di pianificazione (cfr. art. 7 cpv. 1 lett. b dell'ordinanza contro l'inquinamento fonico [OIF; RS 814.41]) e art. 23 della legge federale sulla protezione dell'ambiente [LPAmb; RS 814.01]), ma occorre pure applicare il principio di prevenzione (cfr. art. 7 cpv. 1 lett. a OIF e art. 11 cpv. 2 LPAmb), per cui a titolo preventivo si può pretendere una limitazione maggiore delle emissioni foniche, purché sia esigibile dal punto di vista tecnico e dell'esercizio e sopportabile sotto il profilo economico (cfr. DTF 141 II 476 cons. 3.2 e 3.4; STF 1C_506/2008 cons. 3.3, 1C_204/2015 cons. 3.7.).

- 18 -

E. 7.4

Nel caso di specie, non risulta che vi sia stata un'accurata analisi sulle possibili misure di insonorizzazione per limitare le emissioni della pompa di calore aria-acqua prevista nella rispettiva torretta. Tanto più che non è stato nemmeno prodotto un certificato di protezione fonica. I progettisti durante il sopralluogo hanno sì garantito che, in considerazione delle norme foniche, la posizione scelta per la termopompa sarebbe la migliore, precisando che l'ubicazione interna della termopompa sarebbe un vantaggio, perché meno rumorosa, e che verrebbero installate delle cuffie per attenuare il rumore. Tuttavia, hanno pure affermato che, se necessario, la presa dell'aria potrebbe essere spostata. Non appare quindi chiaro fino a che punto le emissioni della pompa di calore possano essere ulteriormente diminuite dal profilo tecnico. Per di più, agli atti vi è un documento standard di verifica della protezione fonica inoltrato in sede di opposizione dal ricorrente (allegato al doc. E convenuto) secondo cui il valore di pianificazione non sembra essere rispettato. Teoreticamente potrebbe dunque darsi che, dopo attenta analisi, si giunga alla conclusione che la pompa di calore vada installata in un'altra ubicazione. Pertanto, non è dato vincolare questo punto rilevante della domanda di costruzione ad una condizione risolutiva. La rispettiva censura dei ricorrenti è dunque fondata.

E. 8

Il ricorrente contesta infine l'eccezione concessa per la pendenza del tetto.

E. 8.1

Su tutto il territorio comunale sono ammessi tetti a due o a quattro spioventi con una pendenza minima del 50 % (art. 50 cpv. 2 LE). Nella licenza edilizia il convenuto ha derogato a questo disposto autorizzando una pendenza del tetto del 40 %.

- 19 -

E. 8.2

Il convenuto sostiene che l'altezza dell'edificio con il 50 % di pendenza al colmo sarebbe di 11.07 m, mentre con la pendenza del 40 % concessa sarebbe di 10.72 m, per cui l'altezza del colmo si troverebbe più in basso. Il ricorrente ne trarrebbe perciò un vantaggio e non avrebbe e non comproverebbe alcun interesse tutelabile all'applicazione rigida dell'art. 52 cpv. 2 LE. Il ricorrente non sarebbe in grado di presentare alcun svantaggio a causa della deroga. Le condizioni per una deroga sarebbero date. L'applicazione della pendenza del 50 % creerebbe per la particella confinante della ricorrente una privazione di luce maggiore e un'ombra del 15 % maggiore di quella con una deroga. Siccome si sarebbe su un pendio e la prevista costruzione si troverebbe a sud della casa della ricorrente vi sarebbe una situazione straordinaria e l'osservanza della norma costituirebbe per la vicina un aggravio

sproporzionato. Infine, la deroga non creerebbe nessun svantaggio ad altri vicini. Anzi, anche per loro la deroga creerebbe un vantaggio di vista e illuminazione. L'accoglimento di questa censura non comporterebbe comunque l'annullamento della licenza, ma semplicemente una rettifica (50 % di pendenza). L'altezza legale di cui all'art. 15 LE non verrebbe modificata, in quanto essa corrisponderebbe all'altezza delle facciate e sarebbe misurata alla radice del tetto. Il convenuto è invece dell'avviso che, per costante giurisprudenza maggiori oneri finanziari non giustificerebbero un caso di rigore, neppure un vantaggio per un vicino. L'interesse ad agire non sarebbe misurato in funzione dei vantaggi. Una deroga non sarebbe perciò possibile.

E. 8.3

Quale vicino il ricorrente può chiedere il riesame di una licenza di costruzione alla luce di qualsiasi disposizione che possa legalmente o di fatto ripercuotersi sulla sua situazione, ovvero dalla quale in caso di vincita può trarre un vantaggio pratico (DTF 133 II 400 cons. 2.2, 133 II 249 cons.

E. 8.4

Innanzitutto va sottolineato che la legittimazione del ricorrente, quale proprietario della particella 269 sita nelle immediate vicinanze di quella in discussione (ovvero appena all'altro lato della strada comunale fra la particella in esame) non è in discussione. Si tratta di decidere sull'entrata nel merito della censura sulla deroga alla pendenza del tetto. Come giustamente indicato dal convenuto, nel caso di specie l'accoglimento della censura relativa alla deroga della pendenza del tetto non comporterebbe l'annullamento della licenza edilizia, ma semplicemente una sua rettifica (50 % invece del 40 % di pendenza). L'allegazione del ricorrente, secondo cui con una pendenza del 50 % non si sarebbe potuto costruire l'ultimo piano è infondata, siccome l'altezza massima verrebbe rispettata anche con il 50 % di pendenza del tetto (cfr. art. 12, art. 15 cpv. 2 LE e doc. H convenuto). Nel raggiungimento di una maggior pendenza (50 %) non è quindi intravedibile alcun interesse pratico per il ricorrente. Al contrario, con la pendenza del 40 % l'altezza del colmo si troverebbe più in basso, per cui la particella del ricorrente, situata più in alto di quella in discussione, ne trarrebbe addirittura un vantaggio, come è il caso per la ricorrente. Tuttavia, stando all'art. 52 cpv. 7 LE sembra che per poter concedere un'eccezione il convenuto avrebbe dovuto chiedere una valutazione del consulente architettonico, che non risulta agli atti.

E. 9

Le impugnate decisioni di opposizione e di rilascio della licenza edilizia 22 gennaio 2018 vanno quindi cassate e la causa va rinviata al convenuto per nuova decisione ai sensi dei considerandi.

- 21 -

E. 10

Dato che la causa va rinviata al convenuto per nuova decisione, i ricorrenti vincono la causa giusta il loro petitio subordinato. I costi procedurali vengono perciò accollati al convenuto e alla convenuta soccombenti in causa in ragione di metà ciascuno (cfr. art. 73 LGA). Questi sono pure tenuti a indennizzare ai ricorrenti le giustificate spese di patrocinio. Agli atti vi è solamente una nota d'onorario inoltrata il 9 luglio 2018 per l'importo di fr. 2'821.65. Considerati gli ulteriori costi maturati fino ad oggi (compresi quelli per il sopralluogo), il

Tribunale ritiene adeguato un indennizzo forfettario pari a complessivamente fr. 3'000.--. Il Tribunale decide: 1. In accoglimento del ricorso, le decisioni di opposizione e di rilascio della licenza edilizia 22 gennaio 2018 sono annullate e la causa è rinviata al Comune di X._____ per nuova decisione giusta i considerandi. 2. Vengono prelevate - una tassa di Stato di fr. 3'000.-- - e le spese di cancelleria di fr. 447.-- totale fr. 3'447.-- il cui importo sarà versato dal Comune di X._____ e dalla C._____ Sagl in ragione di metà ciascuno entro trenta giorni dalla notifica della presente decisione all'Amministrazione delle finanze del Cantone dei Grigioni, Coira. 3. Il Comune di X._____ e la C._____ Sagl versano a B._____ e A._____ complessivamente fr. 3'000.-- in ragione di metà ciascuno a titolo di ripetibili.

- 22 - 4. [Vie di diritto]

5. [Comunicazioni]

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