

GR_GERICHTE R 2021 43 vom 6. Dezember 2021

GR Gerichte, 2021-12-06, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2021_43

FR: GR_GERICHTE R 2021 43 du 6 décembre 2021

IT: GR_GERICHTE R 2021 43 del 6 dicembre 2021

Regeste

domanda di costruzione | Baurecht

Erwägungen

E. 1

Impugnata è la decisione del 24/30 marzo 2021 del convenuto. Questo Tribunale è competente per giudicare il ricorso contro di essa (cfr. art. 49 cpv. 1 lett. a della Legge sulla giustizia amministrativa [LGA; CSC 370.100]). La tempestività (art. 52 cpv. 1 LGA) nonché la forma (art. 38

- 6 - LGA) del ricorso sono rispettate. La legittimazione della ricorrente è data (art. 50 LGA). Il ricorso è dunque ricevibile.

E. 2

Controverso è se il convenuto ha rigettato a ragione la domanda di costruzione del 9 novembre 2020 della ricorrente.

E. 3

Innanzitutto va qualificata la domanda di costruzione in oggetto.

E. 3.1

Al momento dell'emanazione della decisione impugnata del 30 marzo 2021 era già in vigore la nuova regola di cui all'art. 91 cpv. 2 LPTC, che prevede quanto segue: Licenze edilizie e permessi EFZ si estinguono, qualora i lavori di costruzione non siano stati avviati entro due anni a decorrere dal passaggio in giudicato della licenza edilizia o del permesso EFZ o qualora il progetto di costruzione non sia stato ultimato entro tre anni dall'inizio dei lavori. L'autorità competente per l'autorizzazione può, su richiesta motivata, prolungare questi termini in maniera adeguata e comunica una proroga anche a eventuali oppositori. Questa modifica è entrata in vigore il 1° aprile 2019. La questione temporale se per la licenza edilizia rilasciata il 12 maggio 2014 e per i lavori connessi ancora in atto vada applicata la vecchia versione dell'art. 91 cpv. 2 LPTC, può essere lasciata aperta, siccome il vecchio disposto e la giurisprudenza prevedevano anch'essi dei termini per l'inizio e la conclusione dei lavori, che come si vedrà più sotto sono parimenti scaduti. I vecchi termini per l'inizio e la conclusione dei lavori erano di rispettivamente un anno a decorrere dalla data d'inizio ammissibile dei lavori (invece dei due a decorrere dal passaggio in giudicato della licenza edilizia, secondo la nuova norma) e di due anni dall'inizio dei lavori (invece di tre, secondo la nuova norma).

E. 3.2

Dopo il rilascio della licenza edilizia in data 12 maggio 2014 per la costruzione di una casa plurifamiliare da parte del vecchio Comune, la ricorrente ha chiesto una proroga per la terminazione dei lavori già iniziati,

- 7 - che è stata concessa fino al 31 ottobre 2017 (cfr. doc. 10 convenuto). I lavori non sono ad oggi stati terminati. Il convenuto sostiene dunque a ragione che la licenza edilizia del 12 maggio 2014 (doc. 9 convenuto) è scaduta. Il fermo lavori del 19 settembre 2020 è avvenuto dopo l'estinzione della licenza edilizia, per cui non può essere invocato dalla ricorrente per sostenere che il convenuto le avrebbe impedito di terminare i lavori. La domanda di costruzione del 9 novembre 2020 va dunque considerata una domanda a posteriori. Ciò significa che il nuovo Comune poteva decidere su suddetta domanda e dunque sull'intero progetto in costruzione e sull'ampliamento richiesto con pieno potere discrezionale, senza vincoli alla precedente decisione del vecchio Comune e che la ricorrente non può appellarsi a nessuna approvazione già avvenuta per questa costruzione.

E. 4

In fase di ricorso e di sopralluogo la ricorrente ha presentato una modifica al progetto inoltrato con domanda del 9 novembre 2020. Essa è del parere che il progetto poteva venire approvato con oneri e condizioni (condizioni accessorie) conformemente alla modifica presentata dalla ricorrente.

E. 4.1

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).

E. 4.2

La modifica secondo i piani presentati durante il sopralluogo prevede un innalzamento del tetto di 52 cm di modo da rispettare la pendenza minima del tetto di 25° per la zona villaggio giusta l'art. 18 cpv. 2 LE. Il convenuto osserva a ragione che questa modifica non è di poco conto, perché occorre rielaborare i piani del tetto, ma anche perché verosimilmente necessiterebbe di un permesso eccezionale visto che a prima vista non sarebbe rispettata l'altezza massima al colmo consentita. L'indiscusso inadempimento della pendenza minima legale per il tetto della domanda

- 8 - di costruzione non poteva dunque essere sanato con delle disposizioni accessorie. Andava pertanto presentata una nuova domanda di costruzione. Già per questo motivo, posta l'indiscussa inosservanza della pendenza del tetto, la decisione impugnata va confermata.

E. 5

Per motivi di economia processuale qui di seguito si entrerà comunque nel merito dell'ulteriore aspetto materiale alla base del diniego della licenza edilizia, che è quello dell'inserimento del progetto nel contesto esistente, visto che questa questione si ripresenterebbe con l'inoltro di una domanda di costruzione completa includente la relativa modifica di innalzamento del tetto di 52 cm.

E. 5.1

Giusta l'art. 38 cpv. 2 LE nella zona villaggio le nuove costruzioni devono inserirsi nell'insediamento esistente per quanto concerne la posizione, le proporzioni, la struttura del tetto e l'aspetto esterno. Va notato che per quanto concerne l'inserimento nel paesaggio il Tribunale non può procedere a una verifica dell'adeguatezza della valutazione comunale, ma si deve limitare a giudicare abusi discrezionali (cfr. ad es. STA R 21 20 del

E. 5.2

Fondandosi principalmente sulla valutazione del suo consulente architettonico arch.

J._____, il convenuto ritiene che la costruzione in esame non si inserisce nel contesto esistente. Questi aveva già stilato un rapporto il 26 ottobre 2011 prima del rilascio della licenza edilizia del 12 maggio 2014. In tale rapporto egli in sintesi affermava che le volumetrie del progetto sarebbero eccessive e comprometterebbero la vista da e sulla chiesa e la silhouette dell'edificazione storica. Il linguaggio architettonico e l'uso dei materiali sarebbero estranei alla tipologia del luogo. Nella valutazione del 30 novembre 2020 riguardo al progetto di ampliamento qui in esame, egli ha confermato quanto scritto nel rapporto precedente aggiungendo in particolare quanto segue: "Il volume realizzato rappresenta l'ingombro massimo possibile per non compromettere la

- 9 - situazione sul lato sud-ovest della chiesa. Il volume attuale sopraelevato di un piano non è ammissibile in quanto compromette in modo troppo marcato la vista da e sulla chiesa e la silhouette dell'edificazione storica" (cfr. doc. 6 convenuto con disegni allegati). Nel rapporto del 26 ottobre 2011 (doc. 6 convenuto) egli aveva affermato che il nucleo del paese si potrebbe leggere in due momenti edilizi, distinguibili soprattutto per spazialità, ma anche per tipo e prestigio degli edifici. La parte più a monte sarebbe data da un percorso parallelo alle curve altimetriche, caratterizzata da edifici abitativi a 2-3 piani; la parte a valle sarebbe caratterizzata da un'area digradante verso la strada cantonale, dominata dalla presenza di tre edifici di prestigio, di grande mole, e dalla chiesa. Lo spazio a ovest e a sud della chiesa, parzialmente compromesso dagli edifici sorti negli ultimi anni in zona residenziale, conferirebbe ancora un importante respiro spaziale all'edificio e permetterebbe, soprattutto a una vista da lontano, di apprezzarne l'imponenza. La sopraedificazione di questo spazio determinerebbe l'unione della zona residenziale con il nucleo storico principale e ruberebbe spazio alla chiesa; per questo motivo, in questo particolare sito, si dovrebbero considerare adeguatamente le preesistenze, in particolare la chiesa. Il progetto presentato non considererebbe questi aspetti. A questa valutazione la ricorrente contrappone quella dell'arch. G._____ (rapporto del 14 settembre 2021 [allegato al doc. E3 ricorrente]). Questi critica in sintesi che il consulente architettonico arch. J._____ farebbe riferimento unicamente a criteri soggettivi, opinabili e non suffragati. La sua valutazione riportata solo attraverso un punto di vista (fotomontaggio) non potrebbe essere considerata attendibile e completa. Il contesto urbanistico e architettonico andrebbe visto anche alla luce dei presupposti alla base del progetto urbanistico nell'ambito della revisione della pianificazione locale 2005. L'obiettivo sarebbe stato di raggiungere un insediamento di nucleo densificato, valorizzando così gli indizi insediativi preesistenti, e di rafforzare la riconoscibilità dell'insediamento del nucleo dal resto della

- 10 - zona residenziale a tessuto puntuale e sparso. Il progetto di ampliamento in oggetto sarebbe conforme alla zona e risponderebbe ai presupposti pianificatori. Con la sua posizione, posta proprio al limite della zona villaggio, l'edificio concorrerebbe a rafforzare la presenza del nucleo e a segnarne la distinzione, rispondendo in maniera condivisibile dal profilo urbanistico alla condizione di un edificio limite. Oltre alla corretta giacitura dal

profilo urbanistico, l'impostazione del progetto stesso andrebbe vista anche nell'ottica dei suoi aspetti tipologici interessanti che concorrono ad avvicinare l'edificio secondo uno "spirito di nucleo", anche dal profilo sociale. Tutti i posteggi delle automobili della residenza sarebbero organizzati in autorimessa, l'accesso veicolare avverrebbe discretamente tramite un monta-veicoli, un accorgimento questo che sarebbe di gran lunga meno invasivo e impattante rispetto a una rampa. Questa scelta coraggiosa, la cui attuazione presupporrebbe per il committente un maggior investimento economico, sarebbe stata fatta proprio in funzione di salvaguardare il carattere di nucleo e dei suoi spazi esterni, per i quali tradizionalmente le automobili e i parcheggi sarebbero elementi estranei. Scevro da automobili, lo spazio esterno sarebbe ridato agli abitanti e ai co- abitanti, quale spazio che riporterebbe al mondo del nucleo, per l'incontro, attività comuni e il gioco dei bambini. Inoltre, la chiesa del paese sarebbe un edificio relativamente di piccole dimensioni, l'hortus definito attorno sarebbe uno spazio pregiato che la pianificazione introdurrebbe quale area di rispetto. Questo insieme tradizionalmente sarebbe sempre stato accolto quale parte autonoma di un tessuto nel nucleo. La particolarità urbanistica della chiesa risiederebbe proprio nel fatto che, diversamente da altre situate nella regione, si collocherebbe al margine del nucleo e si relazionerebbe principalmente con la sua facciata di navata laterale sullo spazio pubblico della strada cantonale. Per quanto attiene alla densità, alla forma e alle relazioni del tessuto insediativo nel comparto della chiesa, date le sue dimensioni ridotte e la posizione autonoma all'interno di un'area libera e decretata tale, il progetto di pianificazione del 2005 si

- 11 - sarebbe basato sulla volontà di compattare la cornice edificata attorno alla chiesa stessa, evitando accorgimenti di relazioni spaziali che non fossero quelli dei percorsi già esistenti. Per questo motivo il progetto di pianificazione non avrebbe ritenuto utile, ai fini della qualità urbanistica, introdurre specifici strumenti a favore di una trasparenza, scelta che sarebbe incoerente e contraria alle peculiarità urbanistiche dell'immediato contesto.

E. 5.3

Da un confronto tra queste valutazioni specialistiche non emerge che il convenuto, basandosi sull'opinione del suo consulente arch. J._____, abbia preso una decisione arbitraria, ritenendo che la costruzione progettata non si integra nel contesto esistente. Se da un lato l'architetto di uno dei due studi d'architettura che erano stati incaricati della revisione della pianificazione locale ritiene che il progetto si concilia con gli scopi della revisione, dall'altro il consulente architettonico sostiene che la costruzione in discussione – soprattutto con la sopraedificazione come da domanda qui in discussione – compromette la vista da e sulla chiesa e la silhouette dell'edificazione storica. Queste opinioni non sono diametralmente opposte. La costruzione con l'ampliamento di un piano può essere ritenuta al contempo conforme agli scopi della pianificazione revisionata, in particolare con lo scopo di insediamento di nucleo densificato, ma non inseribile nel contesto esistente per motivi prettamente estetici. Tanto più che il primo rapporto dell'arch. J._____ del 26 ottobre 2011 – alla base anche del suo successivo rapporto del 30 novembre 2020 inerente alla sopraedificazione – è stato confermato dall'arch. K._____ dell'altro studio co-mandatario della revisione della pianificazione locale (cfr. scritto del 22 febbraio 2011 [doc. 12 convenuto]). In base anche ai rilevamenti del sopralluogo, questi giudici sono del parere che la decisione del convenuto fondata sull'opinione del consulente architettonico non è abusiva e dunque non contestabile dal Tribunale perché nel quadro dell'apprezzamento di cui gode il convenuto.

- 12 - 6. Riassumendo, il ricorso va respinto e la decisione impugnata confermata.

E. 7

I costi della presente procedura composti da una tassa di Stato fissata a CHF 3'000.00 e spese di cancelleria sono posti a carico della ricorrente soccombente in causa (art. 73 cpv. 1 LGA). Al convenuto non sono assegnate ripetibili (cfr. art. 78 cpv. 2 LGA).

- 13 - III. Per questi motivi il Tribunale giudica: 1. Il ricorso è respinto. 2. Vengono prelevate le seguenti spese processuali: - una tassa di Stato di CHF 3'000.00 - e le spese di cancelleria di CHF 266.00 totale CHF 3'266.00 Tali spese sono poste a carico della A._____ SA. 3. [Vie di diritto] 4. [Comunicazioni] L'interposto ricorso al Tribunale federale è stato respinto il 28 febbraio 2022 nella misura in cui è stato dichiarato ammissibile (1C_39/2022).

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