

# GR\_GERICHTE R 2021 71 vom 10. Mai 2022

GR Gerichte, 2022-05-10, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_R\\_2021\\_71](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2021_71)

FR: GR\_GERICHTE R 2021 71 du 10 mai 2022

IT: GR\_GERICHTE R 2021 71 del 10 maggio 2022

## Regeste

opposizione edilizia | Baurecht

## Erwägungen

### E. 1

il 20 maggio 2021, i qui ricorrenti hanno esplicitamente dichiarato "siamo con la presente a presentare opposizione avverso la domanda di costruzione no. H.\_\_\_\_\_". Nell'intestazione della loro opposizione i ricorrenti hanno designato quale oggetto la "domanda di costruzione no. H.\_\_\_\_\_ e no. I.\_\_\_\_\_". I qui ricorrenti sapevano dunque che vi erano due domande distinte per le rispettive due case progettate. Benché nelle

- 5 - argomentazioni dell'opposizione essi si rivolgano in prevalenza all'intero progetto (e quindi a entrambe le case), per questi giudici fa stato che è stata chiaramente dichiarata la volontà di opporsi solo alla casa n. 2 di cui alla domanda di costruzione n. H.\_\_\_\_\_, che è la casa prevista al confine con la loro casa di vacanza. Irrilevante è che il convenuto 1 nella decisione su opposizione sia partito dal presupposto che erano stati impugnati entrambi i progetti edilizi. Per questi giudici, questa considerazione del convenuto 1 nonché il fatto che questi abbia unificato le due procedure ed emanato una sola decisione su opposizione per entrambe le domande di costruzione (v. cifra I.4 della decisione su opposizione) non cambia nulla al fatto che i ricorrenti non hanno rispettato la gerarchia delle istanze e che quindi non possono sollevare ricorso contro un punto non contestato con l'opposizione. Il comportamento contraddittorio del convenuto 1, che ora chiede di non entrare nel merito delle censure ricorsuali dei ricorrenti inerenti alla domanda di costruzione n. I.\_\_\_\_\_, non ha conseguenze, in quanto l'esame della legittimazione (formale) è un criterio che il tribunale esamina d'ufficio. Riguardo alla domanda di costruzione n. I.\_\_\_\_\_ va quindi negata loro la legittimazione (formale). Non si entra pertanto nel merito del ricorso per quanto si riferisca alla domanda di costruzione n. I.\_\_\_\_\_ (casa n. 1). Visto che si tratta di due case praticamente gemelle e che si entra comunque nel merito di tutte le censure dei ricorrenti, sia notato che questa questione in conclusione non è decisiva per l'argomentazione di questa sentenza (v. anche sotto consid. 5.3 circa l'inserimento nel paesaggio, in cui l'ammissione della crescita in giudicato della licenza edilizia per la casa n. 1 non rappresenta l'argomento cardine per il rigetto della rispettiva censura dei ricorrenti).

### E. 1.3

Il convenuto 1 sostiene che, siccome la proprietaria del fondo n. J.\_\_\_\_\_ confinante con quello di costruzione è solo la ricorrente, il ricorrente non sarebbe legittimato all'opposizione risp. al ricorso. Questo punto di vista non può essere condiviso a priori. La legittimazione di un vicino contro un

- 6 - progetto di costruzione non presuppone la qualità di proprietario, ma si estende anche a usufruttuari, locatari ecc. La legittimazione del coniuge di una proprietaria terriera, come in questo caso, di conseguenza dovrebbe piuttosto essere ammessa, poiché il fatto di non essere proprietario non esclude che questi possa essere toccato dalla decisione impugnata e, in qualità di vicino occupante una casa di vacanza, abbia un interesse tutelabile all'abrogazione o alla modifica della decisione ai sensi dell'art. 50 LGA. Questo aspetto non ha tuttavia rilevanza e può dunque essere lasciato aperto, visto che il ricorso va in ogni caso ammesso per la ricorrente.

## **E. 2**

Oggetti di litigio sono l'asserita elusione della Legge federale sulle abitazioni secondarie (LASEC; RS 702), l'altezza dell'edificio e l'inserimento nel paesaggio e la sistemazione esterna. I ricorrenti hanno inoltre sollevato una non ben sostanziata censura sull'indice di sfruttamento (IS).

## **E. 3**

I ricorrenti fanno anzitutto valere un aggiramento del divieto di abitazione secondaria risp. dell'obbligo di abitazione primaria giusta l'art. 7 LASEC.

### **E. 3.1**

La quota di abitazioni secondarie rispetto al totale delle unità abitative e della superficie lorda per piano utilizzata a scopo abitativo di un Comune non può eccedere il 20 % (art. 75b cpv. 1 della Costituzione federale della Confederazione Svizzera [Cost; RS 101]). Nei Comuni in cui la quota di abitazioni secondarie supera il 20 % possono essere autorizzate nuove abitazioni solamente se sono utilizzate come abitazione primaria o come abitazione sfruttata a scopi turistici (cfr. art. 7 cpv. 1 LASEC). Il Comune convenuto ricade nel campo di applicazione di questa normativa, considerato che la quota delle abitazioni secondarie presenti sul suo territorio supera la soglia del 20 %. Di conseguenza, in conformità all'art.

### **E. 3.2**

In base all'art. 14 cpv. 1 LASEC, in futuro il proprietario della costruzione in oggetto potrebbe chiedere al Municipio di sospendere la limitazione d'uso menzionata a determinate condizioni, ovvero se: a) la limitazione d'uso non può essere temporaneamente rispettata in seguito a circostanze particolari quali decesso, trasferimento di domicilio o cambiamento dello stato civile; o b) il proprietario fornisce la prova di avere messo sul mercato l'abitazione e di avere cercato invano persone disposte a usare lecitamente l'abitazione dietro congrua remunerazione. Da qui, principalmente, sorge la necessità di controllare che la nuova costruzione possa effettivamente essere utilizzata quale abitazione primaria.

### **E. 3.3**

Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale occorre esaminare d'ufficio se vi sono indizi concreti che facciano apparire irrealistica l'intenzione e la possibilità di un utilizzo quale abitazione primaria della costruzione prevista. A tal proposito, a seconda del caso, vanno presi in considerazione l'ubicazione dell'immobile (zona, accesso, distanza dai posti di lavoro), la sua struttura (nell'ottica di uso sull'arco di tutto l'anno), eventualmente il suo prezzo (eventualmente le modalità di finanziamento) nonché le circostanze circa le persone che intendono abitarvi (domicilio e luogo di lavoro attuale, intenzione di trasferirsi). Qualora i futuri occupanti non fossero conosciuti, il criterio principale è quello della domanda di residenze primarie nel medesimo settore. In tal caso va reso verosimile che in

tale settore di mercato sussiste una richiesta di residenze primarie. Nei casi in cui la richiesta è evidentemente insufficiente, la licenza edilizia può essere rilasciata soltanto se vi sono delle garanzie concrete da parte di acquirenti che intendono risiedere durante tutto l'anno nell'immobile. Ciò vale anche nel caso in cui la committenza intenda commercializzare il

- 8 - progetto di costruzione come residenza primaria. Se tale volontà non appare realistica, va concluso che vi è un tentativo di eludere le disposizioni legali (cfr. DTF 145 II 99 consid. 3, 144 II 49 consid. 2). Per poter essere sanzionato, tuttavia, detto abuso di diritto deve essere manifesto (cfr. DTF 142 II 206 consid. 2.5).

### **E. 3.4**

Nel caso di specie, a differenza dell'edificio approvato con licenza edilizia I. \_\_\_\_\_ in cui il convenuto 2 intende trasferirsi per risiedervi con la moglie, relativamente all'edificio approvato con licenza edilizia n. H. \_\_\_\_\_ non è noto l'acquirente. Il convenuto 2 sostiene che l'edificio sarebbe destinato a un – non precisato – cliente. Il convenuto 2 è attivo nel settore edilizio- immobiliare e opera come "general contractor". Egli ha specificato che non appena la casa n. 1 (domanda di costruzione n. I. \_\_\_\_\_) sarà terminata vi trasferirà il suo domicilio; mentre la casa n. 2 (domanda di costruzione n. H. \_\_\_\_\_) verrà in seguito commercializzata. A mente del convenuto 2, non si può pretendere che egli esibisca allo stadio della procedura edilizia dei formali atti notarili.

### **E. 3.5**

Dato che l'occupante della casa n. 2 non è conosciuto, il primo criterio da esaminare è quello della domanda di residenze primarie nel medesimo settore. Vista la conformazione del territorio del Comune convenuto, per questo esame appare opportuno fondarsi sul mercato presente nella relativa frazione di montagna di E. \_\_\_\_\_ (cfr. STF 1C\_211/2018 consid. 2.4).

#### **E. 3.5.1**

I ricorrenti eccepiscono le indicazioni fornite dal convenuto 1. Secondo i ricorrenti, del centinaio di costruzioni presenti in questa frazione solo meno di dieci sarebbero adibite ad abitazione primaria. Anche considerando l'intero E. \_\_\_\_\_ solo una ventina su circa 200 abitazioni risulterebbero essere abitate stabilmente. Nell'ultimo decennio vi sarebbero stati solo due insediamenti quale abitazione primaria. La domanda di case primarie sarebbe dunque assai limitata e stagnante. Secondo i ricorrenti, E. \_\_\_\_\_

- 9 - si sarebbe sviluppato quale luogo prettamente di villeggiatura. Come tale sarebbe privo di nucleo, negozi, ristoranti e svaghi mondani. I ricorrenti osservano inoltre che K. \_\_\_\_\_, dove il ricorrente ha la sua attività, disterebbe ca. 25 minuti in auto da E. \_\_\_\_\_. Inoltre, l'unico mezzo di trasporto pubblico a E. \_\_\_\_\_, ovvero l'autopostale, sarebbe raggiungibile in 15 minuti a piedi in pendio dal sito di costruzione in oggetto. Per la tratta E. \_\_\_\_\_ – K. \_\_\_\_\_ l'autopostale impiegherebbe più di un'ora e un quarto. In più, l'attività del ricorrente di "general contractor" sarebbe difficilmente esercitabile come "lavoro da casa". Oltre a ciò, la posta non verrebbe distribuita a domicilio, ma andrebbe ritirata a circa 15 minuti a piedi dal sito di costruzione in oggetto.

#### **E. 3.5.2**

Già nell'impugnata decisione inerente all'opposizione dei qui ricorrenti il convenuto 1 aveva affermato che attualmente nella frazione di E. \_\_\_\_\_ vi sarebbe pressoché un centinaio di

residenti. Nella propria presa di posizione in questa procedura esso ha poi precisato che a fine anno 2021 vi erano 107 residenti. Esso ha aggiunto che dal 2018 al 2021 vi è stato un aumento di 19 residenti e dal 2009 ad oggi vi è stato un incremento di 50 persone (da 57 a 107) (cfr. doc. 9 convenuto). Sempre stando alle tabelle prodotte dal convenuto (doc. 9 e 10 convenuto), nella frazione di E.\_\_\_\_\_ a fine anno 2021 vi erano 62 abitazioni primarie e 323 abitazioni secondarie (16 % di abitazioni primarie). In base a questi dati, va respinta la tesi dei ricorrenti secondo cui E.\_\_\_\_\_ sarebbe prettamente un luogo di villeggiatura. Va piuttosto dedotto che essendovi un regolare incremento dei residenti (primari) vi sia anche una richiesta di abitazioni primarie (sia di acquirenti sia di locatari). Inoltre, questa richiesta va ritenuta sussistere per rapporto alla costruzione in oggetto, ossia una casetta monofamiliare destinata in prevalenza a coppie o famiglie. Il convenuto 1 ha poi indicato che negli ultimi cinque anni nella rispettiva frazione sono state costruite soltanto 2 abitazioni primarie per quattro persone risp. una persona e sono state realizzate 3 importanti ristrutturazioni di abitazioni che ora vengono

- 10 - utilizzate come abitazioni primarie (cinque trasferimenti di domicilio: una famiglia di 3 persone e 2 persone singole) (cfr. doc. 9 convenuto). Sempre secondo i dati forniti dal convenuto 1, nella relativa frazione a metà giugno 2021 vi erano solo due case vuote da alcuni anni (cfr. doc. 9 convenuto). Attualmente in tutto il Comune convenuto sono offerte una trentina di abitazioni tra cui solo una nella frazione di E.\_\_\_\_\_, zona F.\_\_\_\_\_ (ciò in base alla ricerca effettuata dal Tribunale su comparis.ch il 25 maggio 2022). Si tratta tuttavia di case datate, rustici ed edifici agricoli. Come riferito dal convenuto 1, sul mercato attualmente non ci sono abitazioni adatte a uso primario, tantomeno con le caratteristiche di quelle progettate dal convenuto 2. In special modo nella frazione di E.\_\_\_\_\_ non sussiste dunque un'offerta di case nuove con caratteristiche simili a quelle qui in discussione, come giustamente osservato dal convenuto 1. Il convenuto 2 fa poi giustamente notare che non sono conferenti gli ulteriori argomenti addotti dai ricorrenti circa la mancanza di servizi pubblici nella relativa frazione, lo scarso allacciamento della relativa frazione con i servizi di trasporto pubblici, e le presunte difficoltà per il convenuto 2 di combinare il lavoro con il domicilio nel luogo previsto. Nonostante la mancanza di servizi, la zona di E.\_\_\_\_\_ è comunque ben raggiungibile attraverso l'autostrada e, come considerato sopra, non è una sola zona di villeggiatura. Il convenuto 1 ha inoltre segnatamente specificato che: E.\_\_\_\_\_ dista solo 20 minuti in auto da K.\_\_\_\_\_, sul posto vi sono delle caselle postali raggiungibili in auto in pochi minuti e tutta la N.\_\_\_\_\_ è servita unicamente dall'autopostale. Inoltre, la maggioranza della popolazione, come riferito dal convenuto 1, è composta da persone in età lavorativa, cosa che smentisce l'allegazione dei ricorrenti secondo cui la relativa frazione non sarebbe un luogo adatto a residenza per lavoratori. Alla luce di questi fatti, le rispettive argomentazioni dei ricorrenti appaiono meramente soggettive e non possono essere condivise. Come sottolineato dal convenuto 1, in termini di ubicazione e urbanizzazione gli edifici progettati sono adatti a un uso come abitazione primaria.

- 11 -

### **E. 3.5.3**

Va dunque concluso che nella relativa frazione la domanda per il tipo di costruzione di residenza primaria come quella in oggetto (casetta unifamiliare) non è soddisfatta dagli edifici esistenti. Riservata ancora l'analisi della struttura dell'edificio (v. considerando successivo), il presente caso non è equiparabile a situazioni in cui il Tribunale ha riscontrato dei tentativi di aggiramento della LASEC in particolare in considerazione di un calo risp. una

stagnazione degli abitanti e di una disponibilità di abitazioni adatte e comparabili al rispettivo progetto e quindi di una dedotta domanda insufficiente di case primarie del relativo segmento (cfr. STF 1C\_263/2016 [Rossinière]; DTF 144 II 49 [Bagnes {Verbier}], 145 II 99 [Saanen]). Le circostanze del caso di specie sono invece simili ai casi in cui il Tribunale federale ha negato un abuso di diritto e ritenuto sufficiente la domanda di abitazioni primarie segnatamente in base a un regolare aumento dei residenti e una scarsa offerta risp. un'assenza di una soddisfacente offerta di rispettive abitazioni primarie (cfr. STF 1C\_565/2016 consid. 3.2; STF 1C\_73/2018 consid. 2.4 seg., 1C\_77/2018 consid. 2.5 seg., 1C\_78/2018 consid. 2.5 seg.; STF 1C\_211/2018 consid. 2.5 segg.).

### **E. 3.6**

A mente dei ricorrenti, inoltre, vi sarebbero degli elementi strutturali della casa n. 2 che militerebbero a favore di una casa di vacanza e contro un'abitazione primaria.

#### **E. 3.6.1**

La casa n. 2 (domanda di costruzione n. H.\_\_\_\_\_) presenta un piano seminterrato (con locale tecnico e lavanderia accessibile tramite una scala esterna), piano terra (zona giorno con entrata sulla scala esterna al lato sud-est, ambiente unico cucina/pranzo/soggiorno e spazio esterno) e primo piano (zona notte composta da guardaroba/entrata sul lato nord-est verso i posteggi esterni e la strada, scala interna per raggiungere il pian terreno, disimpegno, bagno e tre camere da letto).

- 12 -

#### **E. 3.6.2**

Innanzitutto, appaiono infondati i dubbi sollevati dai ricorrenti riguardo alla possibilità di lavorare da casa visto che non sarebbe previsto un locale adibito a studio/ufficio. Il convenuto 2 obietta a ragione che dal punto di vista oggettivo a tal proposito non serve necessariamente uno spazio chiuso. Con la superficie a disposizione non vi saranno difficoltà a riservare uno spazio per lavorare, semmai necessario in relazione alla seconda casa qui in esame non destinata al convenuto 2. Come visto sopra poi, grazie al vicino allacciamento all'autostrada da E.\_\_\_\_\_ possono essere raggiunti in tempo utile eventuali posti di lavoro nella bassa N.\_\_\_\_\_.

#### **E. 3.6.3**

Secondo i ricorrenti balzerebbe inoltre all'occhio il fatto che la lavanderia, posta nel locale tecnico, è accessibile solo uscendo di casa mediante una scala esterna non coperta. Ciò non sarebbe praticabile per una casa primaria in una località di montagna in cui si prevede di fare il bucato con ogni tempo. Stando ai ricorrenti, una scala esterna, pur permettendo di risparmiare sugli indici di sfruttamento e pur essendo presente in molte delle case secondarie a F.\_\_\_\_\_, non si addirebbe a un uso quale casa primaria in montagna. Sarebbe impensabile che una coppia di pensionati (quali residenti tipici di E.\_\_\_\_\_ stando al Comune convenuto) al giorno d'oggi in montagna preveda di uscire di casa per fare il bucato, dovendo magari pure spalare la neve per potervi accedere. Anche per poter andare a fare la spesa o andare al lavoro ogni giorno occorrerebbe poi spalare la neve anche dal posteggio (non coperto). Il convenuto 2 afferma che questa scelta architettonica eviterebbe di sacrificare prezioso spazio abitativo e farebbe risparmiare parecchio denaro agli investitori. Anche il convenuto 1 parte da questo presupposto, dato l'indice di sfruttamento di 0.3. A ciò i ricorrenti ribattono che apparirebbe irrealistico che per risparmiare sull'indice

di sfruttamento non ci si doti di un accesso interno per la lavanderia, ma si lasci inutilizzato uno spazio di oltre 26 m<sup>2</sup> tra disimpegno ed entrata, sacrificando spazio per la cameretta e sprecando l'altezza del

- 13 - soffitto di oltre 4.5 m per un luogo adibito al sonno. A ciò si aggiungerebbero altri aspetti minori elencati dai ricorrenti in relazione alla seconda casa qui in esame, quali l'assenza di un bagno al pian terreno; ampie camere da letto con soffitti di oltre 4 metri; nessun ripostiglio interno. Non vi sarebbe poi nemmeno un garage o un posteggio coperto. Benché questo aspetto sollevato dai ricorrenti della praticabilità per le attività quotidiane e del confort richiesta da un'abitazione primaria abbia una certa rilevanza, secondo questi giudici non si può affermare che si è in presenza di una casa volta a un utilizzo secondario piuttosto che primario solo perché la lavanderia è accessibile unicamente da una scala esterna, non vi è un parcheggio coperto, le camere da letto sono spaziose e al pian terreno manca una toilette. Sussistono solo dei lievi indizi in favore di un concepimento a scopo di abitazione secondaria. Tali indizi non sono sufficienti per far apparire irrealistica l'intenzione e la possibilità di un suo utilizzo quale abitazione primaria. 4. I ricorrenti fanno inoltre valere una violazione dell'altezza della costruzione. 4.1. Stando ad essi, dal piano sezione AA sembrerebbe che l'altezza sia stata calcolata partendo dal pavimento del seminterrato e non dal terreno naturale esistente. 4.2. In base allo schema delle zone (cfr. art. 15 Legge edilizia del Comune convenuto [in seguito: LE]) l'altezza massima della facciata in gronda in zona residenziale 2 è di 7.5 metri più un supplemento di z metri corrispondente alla metà della differenza del terreno determinante misurata sul lato a valle e sul lato a monte della facciata in gronda (al massimo 3 m). Secondo la cifra 5.2 del Concordato intercantonale sull'armonizzazione delle definizioni edilizie (CIAE; Annesso 2 alla LE) l'altezza delle facciate è la misura tra il punto più alto della linea di congiunzione tra la facciata e i punti più alti della costruzione del tetto e il

- 14 - punto più basso della corrispondente linea di facciata. Giusta la cifra 1.1 CIAE per terreno determinante s'intende la configurazione naturale del terreno. Se questa non può più essere determinata a seguito di precedenti scavi o sistemazioni del terreno, essa va presunta dalla conformazione naturale dei dintorni. 4.3. Stando ai piani della costruzione in esame la linea di facciata più alta misurata dal terreno esistente (terreno naturale e quindi terreno determinante) fino alla gronda del tetto corrisponde a 7.65 m (cfr. doc. 2 piano facciata nord-ovest facciata sud-est convenuto 1), come calcolato dal convenuto 1. Da detto piano emerge inoltre che il fattore z, come affermato dal convenuto 1, è di almeno 1 m, per cui l'altezza massima è rispettata. 5. Infine, i ricorrenti censurano l'inserimento nell'ambiente circostante del progetto. Le facciate del progetto sono previste con elementi verticali in legno. Il seminterrato è concepito in cappotto grigio (cemento) a vista (v. relativa documentazione al doc. 2 convenuto). 5.1. I ricorrenti sostengono che nella zona di F. \_\_\_\_\_ le case si assomiglierebbero, sia per materiali impiegati sia per canoni costruttivi. Vi sarebbe un'armonia architettonica ben riconoscibile. I materiali utilizzati sarebbero in armonia con la natura circostante, nello specifico legno marrone e pietra. Gli intonaci sarebbero chiari; le porte in legno massiccio, così come le finestre (di misura standard). Per contro, la costruzione in discussione prevedrebbe l'impiego di legno in lamelle sottili verticali soprattutto scuro, di color grigio. Il piano seminterrato sarà lasciato in cemento grigio a vista, la porta d'ingresso e gli infissi in alluminio di color grigio. Inoltre, vi sarebbe un lato frontale con grandi vetrate mentre a lato vi sarebbero solo due piccole aperture che accentuerebbero l'effetto muraglia della parete grigia. Sarebbe poi prevista una sporgenza

del piano terra e del primo piano rispetto al piano seminterrato, quale elemento

- 15 - atipico del quartiere. I convenuti sono invece dell'avviso che il progetto si inserisca bene nel contesto circostante. Il convenuto 1 ha rilevato che esiste una certa eterogeneità architettonica degli edifici nel relativo quartiere. Vi sarebbero costruzioni datate ma anche nuove e moderne. Si noterebbero varie tipologie di materiali dal sasso al legno e al cemento armato dei garage. I tetti sarebbero sostanzialmente a due falde con la stessa direzione ma con forme, pendenze e sporgenze di vario genere. 5.2. La legislazione comunale contiene delle puntuali disposizioni in materia di strutturazione. Applicabile al caso di specie è la norma relativa alla strutturazione dei tetti secondo cui questi vanno strutturati in relazione alla sostanza edificata circostante (pendenza, forme dei tetti e materiali) ed alla struttura dell'insediamento (art. 64 cpv. 1 LE). Per il resto vale la regola generale di cui all'art. 73 cpv. 1 LPTC secondo cui insediamenti, costruzioni ed impianti, devono essere costruiti ed inseriti nell'ambiente e nel paesaggio secondo le regole dell'arte di costruire, in modo tale da creare un buon effetto generale. 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 consid. 6b). 5.3. Le foto agli atti prodotte dal convenuto 1 e dai ricorrenti (cfr. doc. 15 convenuto e memorie dei ricorrenti) nonché le immagini di Google Street View permettono al Tribunale di esprimere un giudizio sull'inserimento nel paesaggio del progetto senza effettuare il sopralluogo richiesto dai ricorrenti. Come evidenziato dai ricorrenti, le case adiacenti alla particella di costruzione n. D.\_\_\_\_\_ (compresa quella dei ricorrenti sul fondo n.

- 16 - J.\_\_\_\_\_) sono in effetti molto simili, di tipo chalet con le pareti del primo piano rivestite con assi in legno di color marrone in posizione orizzontale e quelle del piano terreno/seminterrato con intonaco bianco. Continuando sulla strada di F.\_\_\_\_\_ in direzione nord (L.\_\_\_\_\_) si incontrano inoltre diverse case di questo tipo, mentre alcune case al di sopra della particella di costruzione presentano delle facciate del piano superiore in legno alternate all'intonaco bianco. D'altra parte, l'effetto generale ai sensi dell'art. 73 cpv. 1 LPTC non può essere limitato agli edifici sui fondi confinanti con quello di costruzione, ma deve essere valutato sotto un profilo più ampio. Nel caso concreto, occorre dunque tener conto delle case nelle vicinanze della particella di costruzione nel quartiere di F.\_\_\_\_\_. Si può così constatare che al di sotto della particella di costruzione, lungo la Strada de M.\_\_\_\_\_, non vi sono solo edifici di tipo chalet con legno e intonaco bianco risp. pietra ma anche alcune case senza legno a vista con normale intonaco. Una in particolare (ubicata sul fondo n. 1072) presenta pure una parte della parete del seminterrato/garage in cemento a vista. Nel quartiere spicca inoltre una costruzione di recente data con uno stile più moderno e con utilizzo combinato di legno, pietra e intonaco bianco situata appena sopra alla particella di costruzione (particella n. 2428). Appare quindi sostenibile l'affermazione del convenuto 1 secondo cui vi è una certa uniformità nella dimensione degli edifici e nella direzione dei tetti, generalmente a due falde, ma non della loro pendenza e che i colori e materiali impiegati non sono completamente omogenei. Sostenibile è inoltre la conclusione del convenuto 1 secondo cui la dimensione e le proporzioni degli edifici progettati, la loro direzione e la pendenza dei tetti così come il materiale previsto sono in sintonia con le

preesistenze risp. si inseriscono bene nel territorio circostante e che la forma delle abitazioni richiama quella degli edifici nelle vicinanze in chiave moderna. Oltre a ciò, va peraltro considerato che l'approvazione della casa unifamiliare oggetto della domanda di costruzione n. I. \_\_\_\_\_, come rilevato sopra, ha effetto di cosa

- 17 - giudicata, per cui a maggior ragione non può essere contestato l'inserimento nel paesaggio della seconda casa gemella. Posto tutto quanto precede, va concluso che il convenuto 1 non ha oltrepassato il suo margine discrezionale, ritenendo che l'edificazione prevista si integra nel paesaggio e non pregiudica l'effetto generale. 6.1. La censura dei ricorrenti relativa all'indice di sfruttamento non è sufficientemente sostanziata e pertanto irricevibile. Eventuali allusioni a possibili future modifiche dell'edificio con conseguente superamento dell'indice di sfruttamento non trovano riscontro negli atti. Incontestato è che l'indice di sfruttamento dello 0.3 (cfr. art. 15 LE) è rispettato, come pure le disposizioni sul volume e le distanze dal confine delle costruzioni progettate. 6.2. I ricorrenti chiedono infine la produzione dei piani di dettaglio della sistemazione esterna. Il convenuto 1 ha rilevato che le uniche modifiche del terreno consistono nella creazione dell'accesso e dei posteggi. Ciò risulta dai piani inoltrati. Da questi si evince che la pavimentazione esterna, sia per il porticato sia per il viale d'accesso alla casa, sarà in pietra a vista; il resto della particella sarà sistemato a prato e giardino (cfr. Relazione tecnica del 23 aprile 2021 pag. 4 [doc. 2 convenuto]). La richiesta di edizione di un piano dettagliato della sistemazione esterna in questa sede può dunque essere respinta. Evidentemente, eventuali modifiche del terreno non risultanti dai piani inoltrati e dunque non approvate dovranno sottostare a un'ulteriore procedura edilizia.

#### **E. 7**

In conclusione, il ricorso va respinto, per quanto ricevibile, e le decisioni impugnate vanno confermate.

#### **E. 8**

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 dei soccombenti ricorrenti giusta l'art. 73 cpv. 1 LGA. Al convenuto 1 non sono assegnate

- 18 - ripetibili giusta la regola nell'art. 78 cpv. 2 LGA, mentre il convenuto 2 ha diritto al rimborso delle ripetibili (art. 78 cpv. 1 LGA). Con nota d'onorario del 13 dicembre 2021 il patrocinatore del convenuto 2 rivendica un importo complessivo pari a CHF 4'590.95, che tuttavia non può essere integralmente riconosciuto. Innanzitutto, la tariffa oraria di CHF 300.00 pattuita secondo accordo sull'onorario va ridotta all'importo massimo di CHF 270.00 riconosciuto secondo prassi di questo Tribunale. Le spese di scritturazione e cancelleria, disborse postali, telefono e fax e e-mail non sono dimostrate, per cui è concesso l'importo forfettario secondo costante prassi di questo Tribunale del 3 % sull'onorario; mentre le spese per la trasferta a E. \_\_\_\_\_ pari a CHF 52.00 in base al prelievo di CHF 1.00 al chilometro secondo accordo sull'onorario possono essere riconosciute. Infine, le complessive 13.5 ore fatte valere dal patrocinatore appaiono giustificate. Ne discende dunque un diritto a ripetibili in favore del convenuto 2 a carico dei ricorrenti (IVA inclusa) pari a CHF 4'099.45 (13.5 h x CHF 270.00 x 1.03 + CHF 52.00 x 1.077). III. Per questi motivi il Tribunale giudica: 1. Per quanto ricevibile 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 444.00 totale CHF 3'444.00 Tali spese sono poste a carico di A. \_\_\_\_\_ in

responsabilità solidale. 3. A.\_\_\_\_\_ versano a C.\_\_\_\_\_ CHF 4'099.45 (IVA inclusa) a titolo di ripetibili. 4. [Vie di diritto]

- 19 - 5. [Comunicazioni]

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