

GR_GERICHTE R 2023 31 vom 23. Januar 2024

GR Gerichte, 2024-01-23, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2023_31

FR: GR_GERICHTE R 2023 31 du 23 janvier 2024

IT: GR_GERICHTE R 2023 31 del 23 gennaio 2024

Regeste

opposizione edilizia | Baurecht

Erwägungen

E. 1

Giusta l'art. 50 della Legge sulla giustizia amministrativa (LGA; CSC 370.100), è legittimato ad inoltrare ricorso, chiunque è interessato e abbia un interesse tutelabile all'abrogazione o alla modifica della decisione o chiunque vi è autorizzato in base ad una prescrizione speciale. Presupposto per avere la legittimazione a ricorrere è l'esistenza di un interesse particolare che solo il singolo o, comunque, una cerchia determinata di persone, possono avere. In altre parole, i ricorrenti devono essere toccati dalla decisione impugnata più di quanto potrebbe esserlo qualsiasi altro cittadino. I ricorrenti devono avere con l'oggetto litigioso un rapporto stretto, particolare e degno di protezione. Questo presupposto è adempiuto qualora la situazione di fatto o di diritto dei ricorrenti possa essere direttamente influenzata dall'esito della vertenza. Nell'ambito di un'opposizione edilizia, gli accennati presupposti sono generalmente

- 6 - adempiuti quando a ricorrere sono i vicini proprietari del fondo (DTF 121 II 174 consid. 2b; sentenza del Tribunale federale [STF] 1C_491/2019 del 5 febbraio 2020 consid. 2.4). Nell'evenienza, sorgendo la costruzione di A._____ e B._____ sulla particella contigua al terreno di costruzione, è palese la loro legittimazione al ricorso. Le altre condizioni di ammissibilità non danno adito ad alcuna osservazione. Il presente ricorso, presentato tempestivamente e nella dovuta forma è dunque ricevibile.

E. 2

Nel caso in esame è controverso se il convenuto abbia giustamente rilasciato la licenza edilizia per il progetto in questione. Dopo la censura formale riguardo alla firma e l'entità del progettista, verrà dunque esaminato se tale progetto rispetta il diritto federale e cantonale, segnatamente le disposizioni sulle case secondarie, sulle zone di pianificazione e sui corridoi faunistici, nonché se sono state rispettate le disposizioni del diritto edilizio comunale (inserimento nel paesaggio e indice di sfruttamento).

E. 3

Giusta l'art. 33 cpv. 2 della Legge federale sulla pianificazione del territorio (LPT; RS 700), il diritto cantonale prevede almeno un rimedio di diritto contro le decisioni e i piani di utilizzazione fondati sulla LPT e sulle disposizioni di applicazione cantonali e federali, per cui deve essere garantito un riesame completo da parte di almeno un'istanza (art. 33 cpv. 3 lett. b LPT). In virtù di questi requisiti del diritto federale, il Tribunale amministrativo ha completa cognizione nella presente controversia, che non si limita all'applicazione del

diritto e all'accertamento dei fatti ai sensi dell'art. 51 cpv. 1 LGA, ma include anche un esame dell'adeguatezza (DTF 146 II 367 consid. 3.2.1, DTF 145 I 52 consid. 3.6, DTF 118 Ib 26 consid. 4b; STF 1C_325/2021 del 25 ottobre 2021 consid. 7.1, 1C_494/2018 del 13 giugno 2019 consid. 2.2 e 1C_682/2017 dell'11 settembre 2018 consid. 6.1 f.; sentenze del Tribunale amministrativo [STA] R 21 16 del 3 maggio 2022 consid. 3.4 e R 19 52 del

- 7 - 14 ottobre 2021 consid. 4.6). Tuttavia, i Tribunali cantonali, nell'esaminare l'adeguatezza della decisione impugnata secondo l'art. 33 cpv. 3 lett. b LPT, si impongono una limitazione al fine di rispettare l'autonomia comunale ai sensi dell'art. 50 cpv. 1 della Costituzione federale della Confederazione Svizzera (Cost.; RS 101) (DTF 145 I 52 consid. 3.6; STF 1C_97/2014 del 9 febbraio 2015 consid. 3.3). 4.1. In primo luogo, trattandosi di una questione di natura formale, è necessario affrontare la censura dei ricorrenti secondo cui, i documenti allegati alla domanda di costruzione non sarebbero stati firmati dall'autore del progetto. A mente dei ricorrenti, inizialmente non sarebbero stati in grado di individuare l'entità giuridica del progettista, in quanto sia sulla domanda di costruzione che sull'avviso di pubblicazione figurerebbe quale progettista la H.____, I.____, per la quale non risulterebbe nessun riscontro nell'indice centrale delle ditte (www.zefix.ch) e che non sarebbe neppure riconducibile a una ditta individuale. Dopo aver conosciuto il nome della ditta, J.____ Sagl, nella decisione impugnata, i ricorrenti si ritengono soddisfatti, rilevano però che oltre al fatto che il progettista non era visibile sulla domanda di costruzione – l'entità dello stesso non sarebbe definita neanche sulla licenza edilizia rilasciata, per cui vi sarebbero delle (possibili) carenze e/o vizi nella procedura. 4.2. Giusta l'art. 59 cpv. 4 della Legge edilizia del Comune C.____ (di seguito: LE), i documenti allegati alla domanda di costruzione vanno firmati dal proprietario del fondo, dalla committenza e dall'autore del progetto. Per quanto riguarda il caso di specie, contrariamente a quanto sostengono i ricorrenti, dagli atti risulta che il piano di progetto e il piano di canalizzazione sono entrambi firmati dal progettista (cfr. gli allegati di cui al doc. 8 del convenuto). Inoltre, accanto alla firma e appena sotto la scritta "H.____" è indicato "della J.____ Sagl, I.____", per cui era senz'altro possibile scoprire l'entità giuridica dietro la dicitura "H.____". Il fatto che

- 8 - l'entità giuridica non figura sulla licenza edilizia rilasciata non è rilevante, poiché non è previsto dalla LE. A parte questo, i ricorrenti non hanno in alcun modo indicato – né è peraltro ravvisabile alcuna ragione di presumere – che tale circostanza avrebbe creato loro uno svantaggio. La relativa censura dei ricorrenti è dunque infondata.

E. 5

Dal punto di vista materiale i ricorrenti fanno innanzitutto valere un aggiramento del divieto di abitazione secondaria risp. dell'obbligo di abitazione primaria giusta l'art. 7 della Legge federale sulle abitazioni secondarie (Legge sulle abitazioni secondarie, LASEC; RS 702). Di seguito va dunque esaminato se vi è un aggiramento della legislazione sulle case secondarie.

E. 5.1

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 Cost). 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. 7 cpv. 3 e 4 LASEc, nella licenza edilizia il convenuto ha stabilito che la nuova costruzione in oggetto deve essere vincolata a registro fondiario (tramite menzione alla crescita in giudicato della licenza edilizia) come abitazione primaria o abitazione equiparata ad abitazione primaria conformemente all'art. 7 cpv. 1 lett. a LASEc (cfr. cifra 1 della licenza edilizia impugnata).

E. 5.2

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

- 9 - 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 (cfr. anche sentenza del Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni [STA] 21 71 del 10 maggio 2022 consid. 3.2).

E. 5.3

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 e 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 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

- 10 - sanzionato, tuttavia, detto abuso di diritto deve essere manifesto (cfr. DTF 142 II 206 consid. 2.5; cfr. per tutto anche STA R 21 71 del 10 maggio 2022 consid. 3.1 segg).

E. 5.4

Nel caso di specie, i futuri occupanti della casa monofamiliare sono conosciuti, in quanto si tratta dei convocati. Va quindi esaminato se vi sono dei dubbi manifesti circa la loro reale volontà di trasferirsi a F._____.

E. 5.4.1

I convocati hanno stipulato un contratto per un diritto di compera e dichiarano di non possedere e/o affittare altre case, in quanto vogliono vivere nella nuova casa a F._____. I

convocati sono convinti che i servizi di F._____ corrispondono alle loro esigenze, in quanto non hanno figli in età scolastica e sono amanti della montagna. Il convocato (nato nel 1960) è prossimo alla pensione, mentre la convocata (nata nel 1967) rimarrà invece attiva professionalmente a tempo parziale (20 %). Dunque anche la loro situazione professionale si adatterebbe perfettamente alla scelta della residenza a F._____. Inoltre, in questo modo sarebbero un po' più vicini ai nipoti, che vivono a K._____. Prima di decidere per F._____, avrebbero affittato un appartamento a L._____ e di tanto in tanto avrebbero soggiornato in un albergo.

E. 5.4.2

I ricorrenti, sostanzialmente, sono invece dell'opinione che le caratteristiche architettoniche con cui sarebbe stata concepita e progettata la casa richiamerebbero quelle di un'abitazione secondaria, che il costo d'investimento apparirebbe eccessivo e che comunque F._____ – essendo una località di villeggiatura principalmente estiva e considerando che non sarebbero presenti strutture per servizi (negozi, ristoranti, alberghi), che negli ultimi anni la richiesta di terreni edificabili per F._____ sarebbe molto bassa e che nessuna delle abitazioni in zona G._____ in prossimità del terreno sul quale si intende edificare risulterebbe destinata

- 11 - ad abitazione primaria – non sarebbe un posto attrattivo per viverci tutto l'anno.

E. 5.4.3

Il convenuto, rimandando alla decisione impugnata, sostiene di aver esaminato correttamente e compiutamente se vi erano indizi concreti che avrebbero fatto apparire irrealistica l'intenzione e la possibilità di un utilizzo quale abitazione primaria della costruzione prevista e conferma che in casu non ci sarebbe motivo di dubitare circa la reale intenzione dei convocati di trasferirsi a F._____. Inoltre, la popolazione residente a F._____ dal 2009 ad oggi sarebbe raddoppiata e del resto il Tribunale amministrativo avrebbe già avuto modo di esaminare la richiesta di residenze primarie nella frazione di F._____, giungendo alla conclusione che la domanda per il tipo di costruzione di residenza primaria come la casetta unifamiliare in oggetto non sarebbe soddisfatta dagli edifici esistenti. In più, la casa pianificata sarebbe adatta ad un uso quale abitazione primaria in termini di disposizione, ubicazione e urbanizzazione. Di conseguenza in casu non sarebbe ravvisabile alcun tentativo di raggirio della LAsSec; tantomeno manifesto come lo richiederebbe la giurisprudenza.

E. 5.4.4

All'avviso di codesto Tribunale, con il diritto di compera della parcella di costruzione, i convocati (quali acquirenti/costruttori) hanno dato una specifica garanzia di voler vivere a F._____ in modo permanente. Inoltre, i proprietari avevano già messo in vendita la loro abitazione di M._____ alla fine del 2022 (cfr. il mandato di vendita e anche le pubblicazioni di vendita sul sito www.N._____ [doc. 2 e doc. 3 dei convocati]). Nella loro presa di posizione del 12 giugno 2023, hanno dichiarato di essere in trattativa con due potenziali acquirenti. Hanno inoltre dichiarato di non possedere e/o affittare altre case, in quanto vogliono vivere nella nuova casa a F._____. Considerando che i convocati non hanno figli in età scolastica e sono amanti della montagna, si può concludere che la piccola

- 12 - frazione di F._____ a un'altitudine di 1170 m s.l.m., da dove è possibile svolgere attività all'aperto e a contatto con la natura – nonostante la mancanza di servizi (ristoranti,

negozi o servizi sanitari) – soddisfatti perfettamente le loro esigenze. I servizi di base comunque non sono lontani. Infatti, si trovano nel capoluogo (C.____), che è raggiungibile in meno di 10 min sia in macchina che con i mezzi pubblici. Per quanto riguarda l'accessibilità alle località di lavoro, va innanzitutto rilevato che l'autopostale viaggia regolarmente da F.____ fino a P.____ e da lì ci sono i treni in tutte le direzioni (Q.____, R.____, S.____ ecc.). Inoltre, è possibile raggiungere T.____, che è il centro più grande della regione U.____, in ca. 25 min, e P.____ risp. S.____ in ca. 35 min risp. in 1 ora di macchina. Dunque la convocata, attiva professionalmente ca. al 20 %, da F.____ può comodamente raggiungere il suo posto di lavoro (che al momento pare ancora essere a S.____) e, oltretutto, entro un termine di tempo ragionevole. Infine, la residenza a F.____ permette ai convocati di avvicinarsi un po' ai nipoti residenti a K.____ che sicuramente rappresenta un ulteriore vantaggio. Alla luce di quanto esposto, codesto Tribunale ritiene che l'intenzione dei convocati di vivere a F.____ appare più che realistica e che – contrariamente a quanto vogliono far credere i ricorrenti – non vi è motivo di dubitare circa la loro reale volontà di trasferirsi.

E. 5.4.5

Inoltre, nel caso R 21 71, sulla base dell'incremento regolare dei residenti (primari), codesto Tribunale aveva già stabilito che F.____ non è solo una località di villeggiatura (STA R 21 71 del 10 maggio 2022 consid. 3.5.2). Il fatto che vi è un leggero aumento dei residenti primari il convenuto lo ha dimostrato anche in questo caso. Inoltre, sempre nella stessa vertenza, codesto Tribunale ha affermato che nella relativa frazione la domanda per case unifamiliari di residenza primaria non è soddisfatta dagli edifici esistenti (cfr. STA R 21 71 del 10 maggio 2022 consid. 3.5.3). È dunque

- 13 - sostenibile l'argomentazione del convenuto, giusta la quale, la situazione nel frattempo non è cambiata, poiché sul mercato attualmente non vi sono abitazioni in zona adatte ad uso primario – né in vendita né in locazione – tantomeno con le stesse caratteristiche di quella progettata dai convocati. Alla luce di questi fatti, le rispettive argomentazioni dei ricorrenti appaiono meramente soggettive e non possono essere condivise.

E. 5.4.6

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 raggirare 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 del 21 febbraio 2017 consid. 5 seg. [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 del 16 novembre 2017 consid. 3.2, 1C_73/2018 del 7 gennaio 2019 consid. 2.4 seg., 1C_77/2018 del 7 gennaio 2019 consid. 2.5 seg., 1C_78/2018 del

E. 5.4.7

All'avviso di questo Tribunale, la costruzione in esame non ha l'aspetto di una casa secondaria, ma è perfettamente adatta come residenza primaria per due persone. I proprietari hanno dichiarato che con le due stanze del

- 14 - seminterrato, dotate di bagni e ingressi indipendenti, intendono ospitare i propri familiari e che come ulteriore opzione si riservano la possibilità di affittarlo come appartamento in modo da generare un reddito aggiuntivo. Quest'ultimo aspetto (se del caso) sarà oggetto di una nuova domanda al Comune, per cui non deve essere approfondita in questo procedimento. La casa progettata corrisponde a un'abitazione primaria anche per quanto riguarda la disposizione dei locali e l'infrastruttura. I costi di costruzione di CHF 693'000.00 (CHF 750/m³ x 924 m³), anche se si dovesse aggiungere un massimo di mezzo milione per il prezzo del terreno (537 m² x ca. CHF 800/m²), non sembrano particolarmente elevati. La costruzione in esame non è dunque paragonabile a degli immobili di lusso che, a causa del prezzo di mercato elevato, vengono regolarmente presi in considerazione solo da persone facoltose (in cerca di case di vacanza di standard superiori) e per i quali sussiste il rischio concreto di un aggiramento della LASEC (cfr. DTF 145 II 99 in cui è stato accertato un abuso di diritto in merito ad un immobile di lusso, poiché non vi erano garanzie serie e concrete per l'acquisizione da parte di persone residenti in loco). Ne discende che per la casa progettata dai convocati (modesta nei costi e nello standard) non si ravvisa un aggiramento della LASEC neanche sotto questo aspetto. 6. Di seguito va esaminato se la decisione del convenuto di rilasciare una licenza edilizia per il fondo in questione è in contrasto con la zona di pianificazione. 6.1. A tale proposito il Tribunale rileva innanzitutto che, giusta il piano direttore cantonale – Insediamiento (di seguito: PDC-INS), il Comune C._____ è stato attribuito alla categoria dei comuni con zone residenziali, miste e centrali (RMC) sovradimensionate nonché che a C._____ attualmente è in vigore una zona di pianificazione su tutto il territorio comunale (decisa dal

- 15 - Municipio l'11 febbraio 2019, in seguito prolungata fino al 10 marzo 2023 e poi ancora fino al 10 marzo 2025). Gli obiettivi della zona di pianificazione sono: esame della riduzione delle zone edificabili (soprattutto zone residenziali, miste e centrali) in conformità alle prescrizioni dell'art. 15 cpv. 1 e 2 LPT nonché del Piano direttore cantonale, sezione Insediamiento del 20 marzo 2018 (PDC-INS); attuazione delle ulteriori prescrizioni dell'art. 15 LPT nonché del PDC-INS, in particolare in merito alla promozione di uno sviluppo edilizio di qualità rivolto verso l'interno e alla promozione del rinnovo degli insediamenti (PDC-INS, capitolo 5.1.2, Indicazioni attuative). Il Cantone prevede una stagnazione del numero di abitanti fino al 2030 e uno sviluppo negativo entro il 2040 (cfr. le previsioni dell'evoluzione demografica di O._____ AG per gli anni 2022 - 2050 e quelle dell'Ufficio federale di statistica per gli anni 2019 - 2050, consultabili sul sito internet: [https://www.gr.ch/IT/istituzioni/amministrazione/dvs/are/servizi/basi/Seite n/Bevoelkerungsperspektive.aspx](https://www.gr.ch/IT/istituzioni/amministrazione/dvs/are/servizi/basi/Seite%20n/Bevoelkerungsperspektive.aspx)). Il Comune C._____ invece ritiene che le previsioni del Cantone non corrispondano alla realtà rispettivamente allo sviluppo osservato negli ultimi anni (cfr. la linea guida territoriale comunale - C._____ [LGTC], decisa dal municipio il 12 luglio 2022, pag. 7). In più, sempre secondo il Comune, con il cambiamento climatico e anche per altri motivi (p.e. pandemia) il numero di persone che in futuro si sposterà ad abitare in luoghi freschi e tranquilli aumenterà. Questa tendenza verrebbe rafforzata anche dal fatto che grazie alla digitalizzazione il telelavoro assumerà un ruolo sempre più importante nel mondo del lavoro (cfr. LGTC pag. 4 e pag. 9). Seppur sia vero che

l'ambiente rurale sembra essere ancora l'ambiente di vita preferito da una parte considerevole della popolazione e lavorando da casa si ottiene una certa flessibilità, che può essere sfruttata per ottimizzare la propria situazione abitativa, con una tendenza verso le zone

- 16 - meno centrali (cfr. il rapporto di ABEGG/BECK/BRANDES/FUCHS, *Wie Remote Work beeinflusst, wo und wie wir in Zukunft wohnen, Multilokales Arbeiten und Wohnstandortwahl*, aprile 2023, pag. 32 segg., consultabile sul sito internet: https://www.bwo.admin.ch/dam/bwo/de/dokumente/01_Wohnungsmarkt/15_Studien_und_Publikationen/Forschungsberichte/bericht-multilokales-arbeiten.pdf.download.pdf/Bericht_Wohnstandortwahl_April-2023.pdf), lo sviluppo demografico a F._____ e a C._____ in generale per il momento rimane incerto. Detto questo, senza voler pregiudicare la decisione in merito al fabbisogno concreto di zone edificabili da parte del Comune nell'ambito della revisione della pianificazione locale in corso (che in seguito dovrà essere approvata dal Governo), questo Tribunale si limita ad affermare che da un esame sommario risulta che il Comune C._____ deve ridurre le zone RMC indipendentemente dallo sviluppo demografico, perché anche se si volesse considerare un (leggero) aumento della popolazione, le zone RMC esistenti sono comunque superiori al fabbisogno prevedibile per i prossimi 15 anni (cfr. LGTC pagg. 7, 9 e 10 in cui secondo il Comune, il fabbisogno di zone RMC ammonta a ca. 5.0 ha per l'intero territorio comunale, mentre secondo il compendio sullo stato della sopraedificazione, dell'urbanizzazione e della disponibilità (SUD) la riserva (superfici non edificate) di zone RMC ammonta a circa 19.7 ha). 6.2. Giusta l'art. 21 cpv. 2 della Legge sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (LPTC; CSC 801.100), nella zona di pianificazione non può essere intrapreso nulla che possa ostacolare o contrastare la nuova pianificazione. In particolare progetti di costruzione possono essere autorizzati, soltanto se non sono in contrasto né con le pianificazioni e prescrizioni passate in giudicato né con quelle nuove previste. Secondo la giurisprudenza, la zona di pianificazione (come quella in questione) preserva la libertà decisionale dell'autorità di pianificazione in merito alla

- 17 - riduzione delle zone edificabili sovradimensionate ai sensi dell'art. 15 cpv. 1 e 2 LPT e del PDC-INS. Tale libertà decisionale, in linea di principio, è limitata dal rilascio di una licenza edilizia, se essa riguarda un terreno non ancora edificato, poiché una volta edificato, non costituisce più una potenziale area di dezonamento. La relativa limitazione è quindi compatibile con la zona di pianificazione solo se l'assegnazione del terreno edificabile a una zona non edificabile non entra seriamente in considerazione o può essere esclusa (cfr. DTF 148 II 417 consid. 3.6.2; STF 1C_66/2022 del 1° dicembre 2022 consid. 3.4.1). Una tale esclusione potrebbe essere affermata se il terreno edificabile in questione, a causa della sua posizione, non è adatto al dezonamento e, in particolare, se si tratta di uno "spazio vuoto tra le costruzioni" (in tedesco: Baulücke) (cfr. STF 1C_66/2022 del 1° dicembre 2022 consid. 3.4.1). Secondo il Tribunale federale, gli "spazi vuoti tra le costruzioni" sono singoli appezzamenti di terreno non edificati che confinano direttamente con i terreni sopraedificati. Essi sono generalmente già urbanizzati e hanno una superficie relativamente piccola. L'utilizzazione dello "spazio vuoto" è determinato prevalentemente dalle edificazioni circostanti, il terreno non edificato deve quindi far parte dell'area di insediamento chiusa, partecipare alla qualità dell'insediamento ed essere caratterizzato dalle edificazioni esistenti a tal punto che ragionevolmente entra in considerazione solo l'attribuzione alla zona edificabile (cfr. DTF 132 II 218 consid. 4.2.1 con riferimento a DTF

121 II 417 consid. 5a). 6.2.1. Detti "spazi vuoti tra le costruzioni" vanno distinti dalle "superfici più estese non costruite all'interno di un comprensorio insediativo" (in tedesco: grössere unüberbaute Flächen im Siedlungsgebiet). Quest'ultime servono innanzitutto a interrompere le strutture insediative, aumentando la qualità abitativa attraverso spazi verdi, e a creare aree per il tempo libero. Tali superfici non sono caratterizzate dagli edifici circostanti, ma hanno una

- 18 - funzione indipendente e non fanno parte dell'area ampiamente edificata per cui rappresentano principalmente aree potenzialmente idonee per un dezonamento (cfr. STF 1C_66/2022 del 1° dicembre 2022 consid. 3.4.1). 6.2.2. Secondo la giurisprudenza del Tribunale federale, le superfici non edificate fino a una dimensione di ca. 1 ha situate nel mezzo dell'area di insediamento a determinate condizioni possono essere designate come "spazi vuoti tra le costruzioni". Il Tribunale federale ha invece negato l'esistenza di un tale "spazio vuoto tra le costruzioni" per motivi quantitativi per aree di 1.4 ha, 2.3 ha, 5.5 ha e 12 ha. Tuttavia va sottolineato che la questione dell'esistenza di uno "spazio vuoto tra le costruzioni" non va valutata secondo criteri puramente quantitativi, ma anche qualitativi. Nel distinguere tra "spazi vuoti tra le costruzioni" e "superfici più estese non costruite all'interno di un comprensorio insediativo", è necessario tenere conto di tutte le circostanze specifiche e del tipo di insediamento. In questo contesto, la valutazione dell'ambiente edificato circostante consente di stabilire se l'area non edificata può avere una funzione indipendente in termini di principi di pianificazione territoriale o meno (cfr. DTF 132 II 218 consid. 4.2.5). 6.3. Concretamente va dunque esaminato se il fondo 2798, alla luce della giurisprudenza succitata, – segnatamente per la sua posizione – entra seriamente in considerazione per un dezonamento. In tale contesto è innanzitutto rilevante se il fondo in questione può essere definito uno "spazio vuoto tra le costruzioni" o meno. Inoltre, per quanto possibile, vanno considerate anche la linea guida territoriale comunale (LGTC), nonché le istruzioni tecniche e le analisi sui potenziali di dezonamento effettuate risp. emanate a livello cantonale. 6.4. I ricorrenti asseriscono che il progetto in questione sarebbe in contrasto con la zona di pianificazione, in quanto la zona G._____ sarebbe stata

- 19 - definita una zona edificabile sovradimensionata che deve essere ridotta. Inoltre, ritengono che la zona G._____ apparterrebbe ad una superficie non edificata di una zona residenziale, che si trova fuori dai comprensori già edificati in larga misura e pertanto l'Autorità comunale avrebbe dovuto respingere la domanda di costruzione o, perlomeno, sospendere il rilascio della licenza edilizia, fintanto che, con la conclusione del processo della nuova pianificazione, si potrebbe escludere con certezza che il fondo in questione possa essere dezonato. Infine, i ricorrenti ricordano che la LGTC statuisce che in F._____ tutte le superfici non edificate all'interno della zona edificabile rappresentano dei potenziali per la riduzione delle riserve di zona edificabile e che in zona G._____ non sarebbero state individuate riserve potenzialmente adatte al completamento dell'edificazione. Dunque, considerando l'esiguo fabbisogno della frazione di F._____ rispetto al contesto attualmente edificabile, sarebbe evidente che le zone edificabili andrebbero fortemente ridotte e quindi non sarebbe escludibile a priori che il fondo 2798 possa venir dezonato. 6.5. Il convenuto, d'altro canto, asserisce che avrebbe deciso di non attribuire la domanda di costruzione dei convocati alla zona di pianificazione e quindi di non sospenderla, in quanto il fondo 2798 sarebbe di modeste dimensioni, si troverebbe proprio in mezzo a tre fondi ampiamente edificati e sarebbe perfettamente urbanizzato, poiché confinante con una strada collettoria con acquedotto sottostante. Pertanto, considerando la particolare posizione del fondo 2798

all'interno dell'attuale zona edificabile, sarebbe escluso a priori che tale fondo possa venir dezonato. Se tale fondo venisse dezonato, risulterebbe una zona edificabile a macchia di leopardo, il che sarebbe in contrasto con il principio della separazione della zona edificabile da quella non edificabile. Inoltre, l'edificazione del fondo 2798 garantirebbe al contempo lo sviluppo centripeto degli insediamenti nella zona G._____. A tale proposito anche

- 20 - la Commissione di pianificazione C._____ avrebbe sottolineato che la sovraedificazione del fondo 2798 rappresenta il logico completamento dell'edificazione della zona. In più, rinviando all'indagine effettuata dall'Ufficio per lo sviluppo del territorio dei Grigioni (UST) relativa ai potenziali di dezonamento, il convenuto fa valere che il Cantone dei Grigioni non avrebbe designato il fondo 2798 come area di potenziale dezonamento. Dunque, tale fondo non costituirebbe una superficie di potenziale dezonamento, risp. non entrerebbe in considerazione per un'eventuale riduzione della zona edificabile e, di conseguenza, la sua edificazione non renderebbe più ardua, né tantomeno comprometterebbe la pianificazione dell'utilizzazione C._____. 6.6. Codesto Tribunale rileva che i tre nuclei insediativi principali del Comune C._____ (C._____, F._____ e L._____), sono situati su tre terrazze lungo il fiume U._____. Il paesaggio è dominato dalle montagne che si ergono lungo i confini orientali e occidentali del Comune. La strada nazionale A13 che collega V._____ a P._____ si impone sul paesaggio del fondovalle. L'area di insediamento, limitata dalle alte montagne, si concentra attorno ai tre centri del paese e da lì si estende verso nord e verso sud. Il tipo di insediamento è caratterizzato da un popolamento decentrato (in tedesco: "dezentrale Besiedelung") che peraltro è caratteristico per tutto il Cantone dei Grigioni e che, secondo gli obiettivi del PDC-INS, va mantenuto risp. preservato come tale (cfr. PDC-INS capitolo 5.1 pagg. 1 e 3). F._____, il villaggio in cui si trova il fondo in questione (2798), è situato tra la frazione C._____, quale centro amministrativo, e la frazione (turistica) di L._____ (cfr per tutto LGTC pag. 2). Il fondo 2798 è completamente urbanizzato, si trova nel mezzo di due parcelle già sopraedificate e confina con una strada collettrice, lungo la quale vi sono già altre abitazioni. Il fondo 2798 ha una superficie di appena 537 m² (=0.0537 ha), per cui, anche se da un lato confina con una zona agricola, non ha una funzione indipendente e

- 21 - pertanto non si tratta di una "superficie più estesa non costruita all'interno di un comprensorio insediativo". Vista la sua posizione, la sua esigua superficie, ed essendo caratterizzato dalle edificazioni circostanti, ad avviso di questo Tribunale, il fondo in questione – tenendo conto anche del tipo di insediamento decentrato – fa parte dell'area ampiamente edificata del Comune C._____ e costituisce uno "spazio vuoto tra le costruzioni". Ne discende che il fondo 2798 per la sua posizione non entra seriamente in considerazione per un dezonamento. 6.7. Per quanto riguarda la LGTC va innanzitutto notato che sulle cartine all'interno di tale documento, il fondo 2798 risulta già sopraedificato (cfr. le pag. 22 e 32 LGTC). Anche se si tratta quasi certamente di un errore, si può comunque presumere che questa parcella al momento dell'elaborazione della LGTC è stata considerata in base alla cartina e dunque come edificata. Tenendo conto del fatto che l'edificazione disegnata sul fondo 2798 va a colmare lo spazio esistente tra gli edifici e di conseguenza sulla cartina l'area in quella zona risulta già ampiamente edificata, non sorprende che il fondo in questione non sia stato definito quale "area adatta al completamento dell'edificazione". Inoltre, visto che sulle cartine della LGTC il fondo 2798 risulta già sopraedificato, la regola generica della LGTC secondo cui, al F._____ tutte le riserve (superfici non edificate) all'interno della zona edificabile rappresentano dei

potenziali per la riduzione delle riserve di zona edificabile, non può riferirsi al fondo in questione. A parte questo, la LGTC non impone il dezonamento dei fondi non edificati in modo assoluto, ma prevede che "i dezonamenti concreti verranno decisi sulla base di criteri pianificatori" (cfr. la strategia di sviluppo territoriale – F._____ a pag. 32 della LGTC). In questo contesto – riallacciandosi al fatto che il fondo 2798 costituisce uno "spazio vuoto tra le costruzioni" – si può affermare che a F._____ risultano esserci delle aree più adatte per un dezonamento, in quanto secondo la LGTC, vi sono

- 22 - vaste riserve di zona edificabile, in parte discoste, non urbanizzate e non più attrattive (cfr. LGTC pag. 25). Infine, va tenuto conto che la LGTC è uno strumento pianificatorio e di coordinazione informale e non è vincolante per le proprietarie e i proprietari di terreni (cfr. LGTC pag. 1). Infatti la LGTC serve innanzitutto alle Autorità quale quadro d'orientamento per decisioni d'incidenza territoriale e rappresenta la base concettuale per la revisione della pianificazione delle utilizzazioni, ma non è vincolante per tali decisioni (cfr. art. 20 cpv. 4 e art. 26 LPTC e le istruzioni "Linee guida territoriali comunali", 2018, emanate dall'UST, pag. 7; cfr. inoltre STF 1C_66/2022 del 1° dicembre 2022 consid. 3.4.3). Per tutti questi motivi dalla LGTC non si può trarre la conclusione (vincolante) che il fondo 2798 è previsto per un dezonamento. 6.8. In merito ai potenziali di dezonamento determinati dall'UST (consultabili sul sito internet:

https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/news/F1_Auszonungspotentiale_Bericht_1_Plaene.pdf), va ricordato che in questo documento, tra le aree RMC non edificate e teoricamente edificabili, sono state considerate solo quelle con una superficie contigua superiore a 0.3 ha (cfr. Auszonungspotentiale, AZP, Auswertung Bericht 2 inkl. Lesehilfe, V._____ 2016, consultabile sul sito internet:

<https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/dienstleistungen/richtplan/Seiten/KRIP-S.aspx>). Ne discende che il fondo 2798 (con una superficie di soli 537 m²) non rientra nell'analisi effettuata dall'UST. Pertanto, dal semplice fatto che il fondo in questione non figura in tale documento, contrariamente a quanto sostiene il convenuto, non si può automaticamente dedurre che non entra in considerazione per un dezonamento. Il fatto che la parcella 2798 non faccia parte di un'area

- 23 - contigua non edificata superiore ai 0.3 ha va però a sottolineare quanto già affermato nelle considerazioni di cui sopra (cfr. consid. 6.6) e, segnatamente, il fatto che non si tratta di una "superficie più estesa non costruita all'interno di un comprensorio insediativo" (che in linea di principio sarebbe un'area potenzialmente idonea per un dezonamento), ma di uno "spazio vuoto tra le costruzioni" che per prassi del Tribunale federale non è adatto per un dezonamento. Quello che si può effettivamente evincere da tale documento è il fatto che per il Comune C._____ sono state individuate tre aree, ognuna con una superficie superiore ai 0.3 ha, che entrano possibilmente in considerazione per un dezonamento ("Rückzonungspotential möglich", aree tratteggiate in arancione) e un'area di potenziale dezonamento ("Rückzonungspotential", area tratteggiata in rosso). Due delle summenzionate aree (arancioni) si trovano nella frazione C._____, mentre le altre due (tra cui quella rossa) sono situate a L._____. Ciò dimostra che nel Comune C._____ – oltre alle (piccole) parcelle non urbanizzate e in parte discoste di F._____ – vi sono anche altre aree (con un'estensione molto più ampia) che devono essere considerate per un dezonamento. Pertanto, all'avviso di codesto Tribunale, la probabilità che venga dezonato il fondo 2798 diminuisce ulteriormente, tanto che non può essere seriamente presa in considerazione. 6.9. Come si vedrà di seguito il dezonamento del fondo 2798 non entra seriamente in

considerazione neppure valutando la riduzione di zone RMC in base all'ordine di priorità previsto nelle istruzioni tecniche per la determinazione del fabbisogno di zone edificabili emanate dall'UST. 6.9.1. Secondo le istruzioni tecniche dell'UST, le riduzioni delle zone RMC vanno esaminate in base ai criteri di pianificazione territoriale, considerando gli obiettivi e i principi della pianificazione del territorio (art. 1 e 3 LPT). In

- 24 - applicazione di questi principi le istruzioni tecniche prevedono una procedura graduale per la riduzione di RMC: come prima priorità vanno dezonate le riserve di RMC non urbanizzate al margine dell'insediamento e spazi liberi importanti dal punto di vista del contesto urbanistico. In secondo luogo devono essere dezonate le riserve di RMC urbanizzate al margine dell'insediamento. Come terza priorità sono da dezonare le riserve di RMC non urbanizzate all'interno dell'area insediativa e come quarta e ultima priorità entrano in considerazione per un dezonamento le riserve di RMC urbanizzate all'interno dell'area insediativa (cfr. per tutto: istruzione tecniche per la determinazione del fabbisogno di zone edificabili nella pianificazione locale, emanate dall'UST, dicembre 2020, con correzioni del maggio 2022, pag. 4, consultabili sul sito internet:

[https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/nutzungsplanung/](https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/nutzungsplanung/WL%20Ermittlung%20BZ-Bedarf%20it.pdf)

WL%20Ermittlung%20BZ-Bedarf%20it.pdf). 6.9.2. Nel caso di specie è incontestato che il fondo 2798 è urbanizzato. Inoltre, come si è già detto sopra, il fondo in questione costituisce uno spazio vuoto tra le costruzioni (cfr. consid. 6.6 di cui sopra). Pertanto, essendo situato all'interno dell'area insediativa, il fondo 2798 entra in considerazione per un dezonamento solo in quarta e ultima priorità. In questo contesto anche la Commissione di pianificazione del Comune C._____ (che costituisce l'organo competente per l'esaminazione della revisione di pianificazione territoriale in corso e che ha il compito di formulare le proprie proposte all'intenzione dell'autorità edilizia) [cfr. art. 7 LE]) ha ribadito che la sopraedificazione del fondo 2798 rappresenta il logico completamento dell'edificazione nella zona. 6.10. Riassumendo, il fondo 2798, quale "spazio vuoto tra edifici", non entra seriamente in considerazione per un dezonamento. Anzi, il contesto insediativo e il carattere dell'insediamento depongono chiaramente a favore dell'assegnazione del fondo 2798 all'area edificabile. Di

- 25 - conseguenza, la licenza edilizia in questione non ostacola né contrasta la futura pianificazione, per cui la decisione del Comune di non sottoporla alla zona di pianificazione – in applicazione della cognizione giusta l'art. 33 LPT – non è criticabile.

E. 7

A mente dei ricorrenti, il progetto non rispetterebbe le caratteristiche degli edifici tradizionali esistenti in zona G._____ e pertanto non si inserirebbe nel paesaggio in modo da creare un buon effetto generale. Tra le altre cose, sono infastiditi in particolare dalla struttura a carattere piatto del "carport". Al fine di sottolineare il carattere tradizionale montano della zona G._____ hanno fornito una documentazione fotografica.

E. 7.1

Il convenuto fa invece notare che la zona G._____ è caratterizzata da edifici con forme, materiali e dei detti con pendenze molto diverse tra di loro. Vi sarebbero generalmente tetti a due falde, ma anche a falda doppia pendenza, asimmetrici, piatti, senza che sia ravvisabile un orientamento preciso in base alla strada o agli edifici circostanti. Sotto tale aspetto, il quartiere sarebbe dunque effettivamente caratterizzato da una certa eterogeneità architettonica.

E. 7.2

La legislazione comunale contiene delle puntuali disposizioni in materia di strutturazione. Per la zona G._____ vige ad esempio un divieto chalet (cfr. piano generale delle strutture W._____ – G._____). La zona G._____ non è però designata quale area con l'obbligo del concetto di inserimento ai sensi dell'art. 42 LE. 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 a mente del quale, insediamenti, costruzioni ed impianti, devono essere costruiti ed inseriti nell'ambiente e nel paesaggio secondo le regole dell'arte di costruire, in

- 26 - 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 (sentenza del Tribunale federale 1C_358/2017 del 5 settembre 2018 consid. 3.6; DTF 106 Ib 118 consid. 2; 115 Ia 114 consid. 3d; sentenza del Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni R 21 71 consid. 5.2 con riferimento a Prassi del Tribunale amministrativo [PTA] 2013 n. 26 consid. 6b). Di conseguenza, si parte dal presupposto che l'autorità locale preposta al rilascio delle licenze edilizie disponga di una particolare libertà di decisione e discrezionalità nella valutazione dell'effetto complessivo in relazione alla valutazione estetica delle condizioni locali, motivo per cui il tribunale può intervenire solo se tale valutazione non è più oggettivamente giustificabile, nonostante il suo ampio potere di controllo (sentenze del Tribunale federale 1C_5/2016 del 18 maggio 2016 consid. 5.3; 1C_629/2013 / 1C_630/2013 del 5 maggio 2014 consid. 7.1; ciascuna con riferimenti; 1C_150/2014 del 6 gennaio 2015 consid. 2.2; 1C_578/2016 del 28 giugno 2017 consid. 3.4). I tribunali cantonali devono quindi esercitare una certa moderazione anche nel controllo dell'adeguatezza della decisione contestata, al fine di rispettare l'autonomia del comune ai sensi dell'art. 50 cpv. 1 Cost. Il tribunale può annullare la decisione di classificazione dell'autorità edilizia comunale solo se quest'ultima ha oltrepassato l'ambito di giudizio e discrezionalità garantito dall'autonomia comunale (cfr. sentenza del Tribunale federale 1C_358/2017 del 5 settembre 2018 consid. 3.6).

- 27 -

E. 7.3

Le foto agli atti prodotte dai ricorrenti (cfr. doc. B1 e B2 dei ricorrenti) nonché le immagini di Google Street View permettono al Tribunale di esprimere un giudizio sull'inserimento nel paesaggio del progetto senza effettuare un sopralluogo. Dalle foto e dalle immagini summenzionate risulta che in zona G._____ vi sono edifici con colori (marrone scuro, marrone chiaro, bianco, grigio/sasso) e materiali (legno, sasso, cemento armato, intonaco, calce e combinazione degli stessi) diversi. I tetti generalmente sono a due falde, ma con direzioni, pendenze e materiali di tipologia diversa (tegole, piode, eternit) e ve ne sono alcuni, come ad esempio la centrale idroelettrica e la cabina elettrica, completamente piani. Osservando le costruzioni circostanti si può vedere che ve ne sono di datate, ma anche di nuove e moderne. Appare quindi sostenibile l'affermazione del Comune secondo cui, le costruzioni in zona G._____ sono molto eterogenee e non vi è un tipo di edificio specifico

che può essere considerato caratteristico per la zona. Per la casa in questione sono previste delle pareti perimetrali in legno intelaiato con cappotto intonacato e cartongesso all'interno e un tetto a falde con tegole in laterizio; il colore della facciata è grigio chiaro pastellato e bianco (cfr. il piano n. 1 di cui al doc. 8 del convenuto). Pertanto, si può affermare che la costruzione in esame, per quanto riguarda il tetto a falde, richiama quella degli edifici circostanti e che il cappotto intonacato è in sintonia con le altre case nelle vicinanze in chiave moderna. Per quanto riguarda invece il tetto piano del "carport", va osservato che in zona R2 F._____ i tetti piani sono ammessi e che il "carport" non è l'unica costruzione con il tetto piano in zona. Questa valutazione, secondo questo Tribunale, rientra nel margine discrezionale di cui dispone il convenuto relativamente alle imposizioni di carattere estetico alle edificazioni sul suo territorio. Posto in concreto, va concluso che il convenuto non ha né oltrepassato il suo margine discrezionale né commesso altri errori di diritto, ritenendo che l'edificazione prevista si inserisce nel paesaggio in modo da creare un

- 28 - buon effetto generale (cfr. al riguardo STA 8C_342/2017 del 28 agosto 2017 consid. 4.1).

E. 8

In merito alle censure sollevate nell'opposizione del 14 febbraio 2023 riguardo all'indice di sfruttamento, al corridoio faunistico e all'esercizio del diritto di passo con mezzi agricoli, i ricorrenti nel ricorso si sono rimessi alla decisione impugnata, senza fare alcuna osservazione in merito. Si ritiene dunque, che i ricorrenti hanno accettato la motivazione nella decisione impugnata e, per tale motivo, tale questione è da ritenere evasa. Ma anche nell'ipotesi in cui i ricorrenti non avessero inteso accettare la decisione, le censure, non essendo sufficientemente sostanziate, sarebbero irricevibili (cfr. sentenza del Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni STA 21 71 del 10 maggio 2022 consid. 6.1). Ma anche qualora per puro esercizio accademico e a titolo abbondanziale tali censure venissero trattate, come si vedrà qui di seguito, queste andrebbero respinte.

E. 8.1

In merito all'esercizio del diritto di passo si rileva che tale quesito rappresenta una questione di diritto privato, per cui rientrerebbe nel potere decisionale dei giudici civili e non sarebbe dunque ammissibile in questa sede. Inoltre, dal momento che il diritto di passo esistente non metterebbe in discussione la legittimazione civile per poter edificare in modo evidente e tutti i requisiti del diritto pubblico sono soddisfatti (cfr. i consid. 4 – 7 nonché quelli seguenti), i richiedenti avrebbero un diritto al rilascio della licenza edilizia (cfr. al riguardo PTA 1990 n. 25 e PTA 1987 n. 20; STA R

E. 8.2

Per quanto riguarda l'indice di sfruttamento (IS) che, a mente dell'art. 37a cpv. 1 dell'Ordinanza sulla pianificazione territoriale del Cantone dei Grigioni (OPTC; CSC 801.110), è il rapporto fra la somma delle superfici

- 29 - di piano computabili (SPc) e la superficie computabile del fondo (ScF), va osservato che la parcella 2798 si trova completamente in zona residenziale (R2 F._____) e non comprende superfici di urbanizzazione primaria, secondaria o di base. In particolare, neanche la superficie del diritto di passo per mezzi agricoli è da considerare una superficie di urbanizzazione (art. 37a cpv. 5 OPTC). Conseguentemente, andrebbe computata l'intera superficie della parcella che corrisponderebbe a 537 m². Ne consegue che nel calcolo

dell'IS non andrebbe fatta nessuna riduzione della ScF e, di riflesso, non risulterebbe neppure una riduzione della somma della SPc.

E. 8.3

Per quanto infine concerne il corridoio faunistico previsto nel piano direttore cantonale (cfr. la carta del piano direttore 1:100'000, consultabile sul sito internet https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/richtplanung/neudruck2023_cmyk_IT_100.pdf), questo Tribunale, vista la situazione in loco già pregiudicata dalla strada nazionale, ravvisa che la costruzione di una singola casa monofamiliare (su un fondo che si trova lungo una strada collettrice di dimensioni e traffico ridotti) non andrebbe a creare un ostacolo insormontabile per la fauna selvatica. Pertanto, si può affermare che la costruzione del progetto in esame non comprometterebbe ulteriormente il corridoio faunistico.

E. 09

73 del 19 gennaio 2010, R 07 22 del 13 dicembre 2007, R 06 4 del 26 aprile 2007; cfr. per tutto: PTA 2011 n. 19).

E. 9

Visto quanto sopra, le censure sollevate dai ricorrenti risultano infondate e il ricorso deve essere respinto. Resta dunque da decidere sui costi e le spese ripetibili.

E. 9.1

I costi della presente procedura (composti da una tassa di Stato pari a CHF 2'500.00 oltre a spese di cancelleria) sono posti solidalmente a carico dei ricorrenti soccombenti in causa (art. 73 cpv. 1 e 2 LGA).

- 30 -

E. 9.2

Ai convocati, non avvalsi del patrocinio di un avvocato, e al Comune, vincente nell'esercizio delle sue attribuzioni ufficiali, non spettano ripetibili (cfr. art. 78 LGA). 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 2'500.00 - e le spese di cancelleria di CHF 664.00 totale CHF 3'164.00 Tali spese sono poste solidalmente a carico di A. _____ e B. _____. 3. Non vengono assegnate spese ripetibili. 4. [vie di diritto] 5. [Comunicazioni] [Con sentenza 1C_239/2024 del 5 giugno 2025 il Tribunale federale ha respinto il ricorso interposto contro questa decisione, nella misura in cui lo ha ritenuto ammissibile.]

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