

GR_GERICHTE VR3 2024 100 vom 28. August 2025

GR Gerichte, 2025-08-28, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_VR3_2024_100

FR: GR_GERICHTE VR3 2024 100 du 28 août 2025

IT: GR_GERICHTE VR3 2024 100 del 28 agosto 2025

Regeste

licenza edilizia | Baurecht

Erwägungen

E. 2

Contestato è se la licenza edilizia rilasciata per la realizzazione di una nuova casa bifamiliare (primaria), un'autorimessa e una terrazza sul fondo Z.1._____ è conforme al diritto formale e materiale. Non costituisce invece oggetto della decisione impugnata l'asserita illegalità dello stato attuale della particella di costruzione. Nemmeno per quanto attiene alle censure relative alla violazione della Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero che non sono oggetto della decisione impugnata relativa alla licenza edilizia (e nemmeno dovevano esserlo; cfr. sentenza del Tribunale federale 1C_1/2021 del 30 luglio 2021 consid. 1.2), si entra nel merito del ricorso.

E. 3

Il ricorrente censura una violazione dell'obbligo di coordinamento.

E. 3.1

Nello specifico, egli contesta il rilascio di alcuni permessi supplementari (cantionali) già prima della pubblicazione della domanda di costruzione risp. il rilascio di un permesso durante il termine di pubblicazione della domanda, nonché la mancata trasmissione della sua opposizione alle relative autorità responsabili per la concessione di tali permessi supplementari. I vizi procedurali sarebbero gravi e insanabili in procedura di ricorso, anche perché, in mancanza della conoscenza specialistica, il Tribunale non potrebbe supplire l'autorità cantonale. 3.2.1. Ai sensi dell'art. 92 cpv. 1 LPTC, le domande di costruzione e le domande di autorizzazioni supplementari che richiedono un coordinamento devono essere presentate al comune di ubicazione.

E. 3.3

Nel caso in esame, tre delle quattro autorizzazioni supplementari sono state rilasciate già prima dell'esposizione pubblica avvenuta l'11 gennaio 2024 (il 13 dicembre 2023 l'Ufficio del militare e della protezione civile ha rilasciato l'autorizzazione inerente al contributo sostitutivo per i posti protetti; il 18 dicembre 2023 l'Ufficio tecnico ha emanato la decisione relativa all'accesso stradale; il 4 gennaio 2024 la Polizia del fuoco ha rilasciato il permesso di protezione antincendio) e l'ultima autorizzazione supplementare è stata emanata durante il periodo d'esposizione pubblica (il 19 gennaio 2024 l'Ufficio per la natura e l'ambiente ha approvato il nuovo impianto a pompa di calore con sonde geotermiche). Inoltre, l'opposizione del ricorrente al progetto edilizio del 29 gennaio 2024 non è stata trasmessa ai suddetti uffici. Pertanto, la censura del ricorrente di violazione delle norme procedurali è

fondata.

E. 3.4

Ora, la questione è se la decisione impugnata – a causa dell'accertata violazione delle norme procedurali – vada annullata, disponendo il rinvio della causa al convenuto, affinché provveda a trasmettere l'opposizione agli uffici cantonali preposti per nuova valutazione, o se un simile rinvio comporterebbe un mero giro a vuoto.

E. 3.4.1

Nella propria opposizione del 29 gennaio 2024 (doc. C.8), in correlazione con le succitate autorizzazioni supplementari, il ricorrente ha sollevato una censura di violazione delle distanze dalle strade (cantonale e comunale) nonché riguardo alla sicurezza e alle regole dell'edilizia in merito agli accessi all'autorimessa; ha inoltre asserito che il progetto si troverebbe nel settore di protezione delle acque Au, in cui le previste trivellazioni per sonde geotermiche non sarebbero ammesse. Al proposito, va anzitutto osservato che in merito agli accessi stradali e alle distanze le censure nell'opposizione del ricorrente sono generiche e prive di motivazione. Inoltre, per quanto concerne la sonda geotermica, si rileva che nella zona Au, in cui si trova la particella di costruzione Z.1. _____, l'utilizzo del calore geotermico è permesso (cfr. relativa mappa sul geoportale cantonale). Va poi notato che le autorità cantonali controllano d'ufficio i presupposti per il rilascio della licenza edilizia. Le censure nell'opposizione, non sufficientemente sostanziate, non richiedevano dunque una particolare presa di posizione da parte dei competenti uffici, indipendentemente dal fatto che le rispettive autorizzazioni supplementari abbiano o meno anche funzione di protezione del vicinato, come sostenuto dal ricorrente. Nella misura in cui il ricorrente intendesse tutelare la possibilità di terzi di contestare le decisioni dei singoli uffici (cfr. pag. 9 del ricorso), va rilevato che gli è interdetto invocare eventuali lesioni di diritti procedurali di terzi (cfr. ad es. sentenza del Tribunale federale 1C_17/2021 del 26 agosto 2021 consid. 4.5; sentenza del

E. 3.4.2

Non intravedendo come le censure nell'opposizione fossero suscettibili di cambiare l'esito delle autorizzazioni supplementari, nel caso concreto un rinvio per le carenze procedurali riscontrate comporterebbe unicamente un giro a vuoto. Data l'insufficienza delle relative censure nell'opposizione, non si può nemmeno concludere a una lesione del diritto di essere sentiti in seguito al mancato inoltro dell'opposizione ai relativi uffici. Un'eventuale lesione del diritto di essere sentiti sarebbe in ogni caso sanata nella presente procedura dinanzi al Tribunale, che fondamentalmente dispone di piena cognizione (cfr. DTF 142 II 218 consid. 2.8.1; sentenza del Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni R 21 108 del 3 ottobre 2023 consid. 3.1). Benché per ragioni di economia processuale si possa rinunciare a un rinvio della causa al convenuto, la violazione delle disposizioni formali va debitamente considerata nella ripartizione dei costi (cfr. sentenza del Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni R 21 108 del 3 ottobre 2023 consid. 3.7). Ciò non significa che il convenuto, in futuro, sia libero di decidere come coordinare e impostare la procedura e le decisioni per le autorizzazioni supplementari ai sensi dell'art. 52 cpv. 1 OPTC. Infatti, la procedura di coordinamento è regolamentata in modo vincolante per i comuni (cfr. art. 5 cpv. 1 e art. 107 cpv. 2 n. 6 LPTC). 4. Il ricorrente lamenta una lesione della zona di pianificazione. 4.1. Stando al ricorrente, la zona edificabile nel Comune sarebbe già enormemente sovradimensionata. La popolazione nel Comune sarebbe stagnante. A

C._____ non si trasferirebbero né frontalieri né germanofoni, a causa dei prezzi alti risp. della lingua. Si tratterebbe inoltre di una costruzione di lusso per la quale non sussisterebbe richiesta. Inoltre, la particella sarebbe situata ai margini del territorio urbanizzato e della zona di protezione secondo l'Inventario federale dei paesaggi, siti e monumenti naturali (IFP). Le costruzioni esistenti non godrebbero di protezione della situazione acquisita perché non conformi al diritto; in ogni caso un eventuale diritto acquisito non si opporrebbe a un dezonamento. La particella sarebbe oltretutto inadatta a una costruzione residenziale, considerato l'enorme rumore stradale e il conseguente superamento dei valori limite d'esposizione al rumore. La perizia fonica non sarebbe utilizzabile come prova, siccome si baserebbe su cifre del traffico datate e non sui valori di pianificazione bensì sui valori limite d'immissione. Anche le distanze dalla strada cantonale non potrebbero essere rispettate. Per di più, non potrebbe essere garantita la sicurezza per gli accessi

E. 5

/ 19 3.2.2. In conformità all'art. 25a LPT – che dispone i requisiti minimi federali per le procedure cantonali (cfr. sentenza del Tribunale federale 1C_617/2017 del 25 maggio 2018 consid. 2.2) –, l'art. 88 LPTC e gli artt. 52 segg. OPTC (CSC 801.110) regolano il coordinamento delle autorizzazioni supplementari. Se progetti di costruzione all'interno di zone edificabili richiedono, oltre alla licenza edilizia, altre autorizzazioni, autorizzazioni d'eccezione, permessi o l'approvazione di altre autorità (autorizzazioni supplementari) e se le autorizzazioni sono collegate tra loro in modo così stretto da non poter essere rilasciate separatamente e indipendentemente l'una dalle altre, bensì devono essere accordate tra loro dal punto di vista del contenuto, l'autorità edilizia comunale coordina le procedure e le decisioni nella procedura per il rilascio della licenza edilizia (art. 88 cpv. 1 e 2 LPTC; cfr. anche DTF 137 II 182 consid. 3.7.4.1; sentenze del Tribunale federale 1C_217/2020 dell'8 giugno 2021 consid. 5.3, 2C_975/2019 del 27 maggio 2020 consid. 4.5.2, 1C_238/2021 del 27 aprile 2021 consid. 1.3.2). 3.2.3. Domande per autorizzazioni supplementari che necessitano di coordinamento vanno esposte pubblicamente e pubblicate unitamente alla domanda di costruzione. Nella pubblicazione devono essere elencate singolarmente le domande per autorizzazioni supplementari (cfr. art. 54 cpv. 1 OPTC). Una volta conclusa la procedura d'esposizione, in caso di progetti di costruzione all'interno delle zone edificabili, l'autorità edilizia comunale trasmette senza indugio le domande per autorizzazioni supplementari, unitamente a tutti i documenti necessari e ad eventuali opposizioni, direttamente alle autorità competenti per l'autorizzazione supplementare, se considera soddisfatti i presupposti per una licenza edilizia (art. 55 cpv. 1 OPTC). Le autorità competenti per l'autorizzazione supplementare trasmettono la loro decisione, nonché un'eventuale decisione su opposizione direttamente al comune. Dopo aver esaminato la coerenza dei contenuti, l'autorità edilizia comunale notifica le decisioni inerenti le autorizzazioni supplementari insieme alla decisione edilizia (art. 55 cpv. 2 OPTC). 3.2.4. Oltre al coordinamento dei contenuti, l'obiettivo del requisito di coordinamento è quello di evitare lo scaglionamento dei procedimenti e, quindi, la ripetizione dei procedimenti di opposizione e di ricorso sugli stessi punti di controversie simili. Il processo di ricorso non deve essere ripetuto più volte. Allo stesso tempo è necessario che i diritti delle parti non siano limitati (sentenze del Tribunale federale 1C_170/2024 del 5 marzo 2025 consid. 4.3.3, 1C_617/2017 del 25 maggio 2015 consid. 2.5 e 1C_236/2013 del 4 febbraio 2014 consid. 3.1 e 3.3).

E. 5.1

Immissioni foniche risp. valori limite d'esposizione al rumore

E. 5.1.1

In zone esposte al rumore, giusta l'art. 22 cpv. 1 LPAmb (RS 814.01) i permessi di costruzione per edifici nuovi, destinati al soggiorno prolungato di persone, sono concessi, con riserva del cpv. 2, soltanto se i valori limite delle immissioni non sono superati. Secondo il cpv. 2, se i valori limite delle immissioni sono superati, i permessi di costruzione per edifici nuovi, destinati al soggiorno prolungato di persone, sono concessi soltanto qualora i locali siano disposti opportunamente e siano state prese le eventuali misure complementari di protezione acustica ancora necessarie. L'art. 31 cpv. 1 dell'Ordinanza contro l'inquinamento fonico (OIF; RS 814.41) specifica che, quando i valori limite d'immissione sono superati, la costruzione o la modificazione sostanziale di un edificio con locali sensibili al rumore può essere autorizzata soltanto se detti valori possono essere rispettati: a) grazie alla disposizione dei locali sensibili al rumore sul lato opposto dell'edificio rispetto al rumore stesso; oppure b) grazie a misure di costruzione o di sistemazione che proteggano l'edificio dai rumori. Giusta il cpv. 2, se i provvedimenti di cui al cpv. 1 non permettono di rispettare i valori limite d'immissione, l'autorizzazione di costruire può essere accordata solo se esiste un interesse preponderante per la costruzione dell'edificio e se l'autorità cantonale è consenziente. Giusta l'art. 24 cpv. 2 LPAmb, le zone edificabili esistenti, ma non ancora urbanizzate per la costruzione di abitazioni o di altri edifici destinati al soggiorno

E. 5.1.2

Nel caso di specie, il convenuto si è basato sull'attestato di protezione fonica del 3 luglio 2024. Riguardo alle immissioni causate dal traffico stradale, detto rapporto tiene in considerazione un aumento annuo del traffico stradale dell'1 % a partire dai dati del 2015 fino al 2024 (cfr. doc. C.14, pag. 6). Il ricorrente contesta il metodo di valutazione della perizia, ma non spiega perché tale valore risp. tale proiezione non corrisponderebbe alla realtà. Tantomeno argomenta perché andrebbero rispettati i valori di pianificazione per le immissioni dalla strada. Va

E. 5.2

Distanza dalla strada cantonale e sicurezza degli accessi

E. 5.2.1

Il ricorrente sostiene, in primo luogo, che le costruzioni sulla particella in questione non rispetterebbero le distanze cantonali dalla strada cantonale, come si evincerebbe dalle zone non edificabili (zone agricole) formanti una striscia lungo la strada cantonale a est della particella di costruzione. Questa censura va respinta. Dai piani allegati alla domanda di costruzione (piano catastale [doc. C.1.2] e di planimetria [doc. C.1.5]) si evince che la costruzione rispetta la distanza di 5 m (art. 19 cpv. 1 Ordinanza stradale del Cantone dei Grigioni [OStra; CSC 807.110]) dalla strada cantonale.

E. 5.2.2

In secondo luogo, il ricorrente adduce che si verrebbe a creare un triplo incrocio direttamente sulla strada cantonale, che sarebbe vietato dal diritto cantonale e non potrebbe nemmeno essere autorizzato in via eccezionale a causa della violazione delle norme tecniche pubblicate dall'Unione Svizzera dei Professionisti della Strada e dei Trasporti (VSS). Questa allegazione di insufficiente sicurezza degli accessi si rivela ugualmente

infondata vista, da un lato, l'autorizzazione del 18 dicembre 2023 da parte dell'Ufficio tecnico cantonale a determinate condizioni per l'accesso sulla strada cantonale (quale p. es. l'entrata e l'uscita dalla strada solo in avanti; cfr. doc. C.3.2) e, dall'altro, l'autorizzazione del convenuto per l'accesso sulla strada di quartiere (in fondo, all'incrocio con quella cantonale), a cui non vi è nulla da obiettare. Per inciso, contrariamente a quanto affermato dal ricorrente, non si creerà un triplo incrocio, siccome un accesso avviene sulla strada cantonale e l'altro su quella di quartiere, la quale si incrocia con la strada cantonale ca. una trentina di metri più avanti degli accessi progettati. La censura della lesione delle direttive VSS – non specificate dal ricorrente –, poi, non merita di essere approfondita vista, innanzitutto, l'insufficienza di motivazione. Posto, inoltre, l'esiguo aumento di traffico causato dal progetto e la buona visibilità per entrambi gli accessi, non v'è d'attendersi una lesione delle stesse, le quali, peraltro, rappresentano solo delle direttive di orientamento non direttamente applicabili, poiché non espressamente richiamate dalle leggi qui pertinenti (cfr. sentenza del Tribunale federale 1C_373/2022 del 23 febbraio 2023 consid. 2.7).

E. 6

/ 19

E. 6.1

Egli fa notare che la convenuta sarebbe una società anonima con sede in una fiduciaria a H._____ e con lo scopo, tra l'altro, di commercio di progetti immobiliari. I membri del CdA sarebbero attivi nel ramo immobiliare ed edilizio, uno tra loro, con diritto di firma individuale, sarebbe straniero. Il progetto sarebbe speculativo, in quanto non ci sarebbero né acquirenti né locatari risp. interessati – come avrebbe ammesso la convenuta stessa nella procedura di prima istanza – e non sarebbe stato comunicato nessun prezzo di vendita o di affitto. Sembrerebbe che non si voglia realizzare abitazioni primarie, bensì appartamenti di lusso per pensionati. Una sospensione dell'obbligo di abitazione primaria sarebbe inevitabile. Per le ulteriori argomentazioni del ricorrente in punto all'evoluzione demografica e alla richiesta di abitazioni si rinvia al consid. 4.1. 6.2.1. Nei Comuni – come quello in discussione – 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. 75b cpv. 1 Cost; art. 7 cpv. 1 LASEc). Di conseguenza, in conformità all'art. 7 cpv. 3 e 4 LASEc, nella licenza edilizia il convenuto ha subordinato i due nuovi appartamenti in oggetto alla condizione di utilizzo, da parte di persone domiciliate nel Comune, quale abitazione primaria giusta l'art. 7 cpv. 1 lett. a LASEc (cfr. dispositivo della licenza edilizia impugnata, cifra III.d). 6.2.2. 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 essere effettivamente utilizzata quale abitazione primaria (cfr. anche sentenza del Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni R 21 71 del 10 maggio 2022 consid. 3.2). 6.2.3. 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,

E. 6.3

La casa bifamiliare in esame non ha l'aspetto di una casa secondaria, ma sembra essere adatta come residenza primaria per due famiglie, essendo previsti due appartamenti con diverse camere (5.5). Essa corrisponde a un'abitazione primaria anche per quanto riguarda la disposizione dei locali e l'infrastruttura, non essendo previsti impianti lussuosi o locali eccessivamente ampi. Benché i costi approssimativi di costruzione di CHF 5.5 mio (cfr. doc. C.1.1) siano relativamente elevati, tenendo conto del luogo e della regione in cui si trova, non è dato concludere che si tratta di un immobile di lusso, preso in considerazione solo da persone facoltose e per le quali sussiste il rischio concreto di un aggiramento della LASEC. Tuttavia, non essendo ancora conosciuti i futuri occupanti, va analizzata la domanda di residenze primarie in questo settore. Come esposto dal convenuto, in J._____ – di cui C._____ fa parte – vige notoriamente penuria di abitazioni primarie. In base alla statistica dell'Ufficio dell'economia e del turismo dei Grigioni, la quota di abitazioni vuote per il Comune convenuto ammonta allo 0.34 % (dati al 1° giugno 2023 [cfr. doc. C.27]). Stando alle indicazioni del convenuto, sul territorio del medesimo negli ultimi anni si sarebbe realizzato una media di sole quattro abitazioni primarie per anno. Nello specifico riguardo a C._____, il convenuto sottolinea che in tutta l'J._____ vi sarebbe una necessità di realizzare ca. 1'000 nuove abitazioni (primarie) fino al 2031 (cfr. v. rilevamento del Wirtschaftsforum Graubünden pubblicato nell'L._____ [doc. C.26]). Peraltro, sulla piattaforma immobiliare di comparis.ch attualmente a C._____ non si trova nessun appartamento di 5.5 locali

E. 6.4

Ne discende che per la casa progettata non si ravvisa un tentativo di aggiramento della LASEC e le relative obiezioni del ricorrente si rivelano infondate. 7. Nella misura in cui il ricorrente eccepisce – in modo del tutto generico – la mancanza di una rispettiva autorizzazione dell'Ufficio per la natura e l'ambiente, poiché il progetto si troverebbe nel settore di protezione delle acque Au, va notato che una simile autorizzazione è necessaria solamente se la costruzione costituisce un potenziale pericolo per le acque (cfr. art. 19 cpv. 2 Legge federale sulla protezione delle acque [LPAC; RS 814.20]), cosa che il summenzionato Ufficio in questo caso – segnatamente riguardo alla realizzazione dell'autorimessa – ha potuto negare (cfr. e-mail del succitato Ufficio del 14 ottobre 2024 [doc. C.5.3]). In merito al paventato pericolo della sonda geotermica si è già detto in precedenza (cfr. sopra consid. 3.4.1). 8. Per il resto, il ricorrente, in maniera del tutto generica e appellatoria accenna infine a violazioni della Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero, nonché delle lunghezze dell'edificio. Per quanto attiene alle censure relative alla Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE; RS 211.412.41) – come riferito al consid. 2 –, oltre a non essere sostanziate, esse non possono essere oggetto della decisione impugnata. Anche riguardo alle allegazioni secondo cui il progetto "viola le lunghezze dell'edificio" e l'indice di sfruttamento (IS) per più di 0.2, le censure non possono essere trattate nel dettaglio, non essendo queste sufficientemente sostanziate. Al proposito, ci si limita a notare che nella zona AN2, in cui si trova la particella di costruzione, vige un IS dello 0.7 (cfr. art. 49 della Legge edilizia comunale e schema delle zone annesso), che – stando ai dati forniti dalla convenuta e controllati dal convenuto – è rispettato (376.9 m² di SUL : 786.4 m² di SEN = 0.48). Per

quanto riguarda la distanza minima dal confine risp. dalla strada comunale (di quartiere) di 2.5 m, il convenuto, nella decisione impugnata, ha già stabilito che la convenuta è tenuta a modificare la costruzione dell'ingresso al livello 2 in modo che tale distanza sia rispettata (v. decisione impugnata, cifra III.b e IV.i).

E. 7

/ 19 Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni R 21 108 del 3 ottobre 2023 consid. 3.5 segg.). Va infine aggiunto che la domanda di costruzione è stata pubblicata ed eventuali terzi toccati avrebbero potuto opporvisi.

E. 8

/ 19 stradali. Infine, lo status di protezione dello stabile del ricorrente e di altri stabili vicini si estenderebbe anche all'ambiente circostante e, con ciò, alla particella di costruzione. Su questo punto il convento non si sarebbe espresso, omettendo così un accertamento completo dei fatti. La domanda di costruzione sottostarebbe alla zona di pianificazione e non potrebbe essere autorizzata. 4.2.1. Nel Comune convenuto è in vigore una zona di pianificazione che concerne tutto il territorio comunale. Gli obiettivi di tale zona sono: l'esame della riduzione delle zone edificabili, soprattutto di quelle residenziali miste e centrali (RMC) in conformità alle prescrizioni dell'art. 15 cpv. 1 e 2 LPT nonché del Piano direttore nei settori politica d'assetto del territorio e insediamenti (PDC-INS), in particolare riguardo alla promozione di uno sviluppo edilizio di qualità rivolto verso l'interno e alla promozione del rinnovo degli insediamenti cfr. DTF 148 II 417 consid. 3.4). Giusta l'art. 21 cpv. 2 LPTC, 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 previste dal nuovo ordinamento. A mente della giurisprudenza, la zona di pianificazione preserva la libertà decisionale dell'autorità di pianificazione in merito alla 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. La relativa limitazione della libertà decisionale 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. Una tale esclusione potrebbe essere affermata se il terreno edificabile in questione, a causa della sua posizione, non è adatto al dezonamento, in particolare se si tratta di uno "spazio vuoto tra le costruzioni". 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; sentenza del Tribunale federale 1C_66/2022 del 1° dicembre 2022 consid. 3.4 seg.). Detti "spazi vuoti tra

E. 9

/ 19 le costruzioni" vanno distinti dalle "superfici più estese non costruite all'interno di un comprensorio insediativo". 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 funzione indipendente e non fanno parte dell'area ampiamente edificata per cui rappresentano principalmente aree potenzialmente idonee per un dezonamento. 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". 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. 4.2.2-4.2.5; sentenze del Tribunale federale 1C_239/2024 del 5 giugno 2025 consid. 3, 1C_66/2022 del 1° dicembre 2022 consid. 3.4.1; sentenza del Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni R 23 31 del 23 gennaio 2024 consid. 6). 4.2.2. Si rammenta che il Tribunale d'appello giudica fondamentalmente con piena cognizione la presente controversia (cfr. art. 33 cpv. 3 lett. b LPT), ma nell'esaminare l'adeguatezza della decisione impugnata s'impone una limitazione al fine di rispettare l'autonomia comunale (cfr. sentenza del Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni R 23 31 del 23 gennaio 2024 consid. 3 con riferimenti). 4.3. Alla luce della giurisprudenza succitata, va esaminato se il fondo in questione – 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 rilevanti, vanno considerate anche la Linea guida territoriale comunale (LGTC) nonché, eventualmente, le istruzioni e analisi sui potenziali di dezonamento emanate a livello cantonale. Il Tribunale rileva che il fondo Z.1. _____ presenta un'area di 786 m² e, dunque, inferiore a 1 ha. Questo fondo si trova nel centro di una zona abitata, è completamente urbanizzato e parzialmente edificato. Giusta l'analisi concernente C. _____ e la relativa cartina nella LGTC, il fondo in questione non è previsto come potenziale superficie di riduzione della zona edificabile (cfr. LGTC, pag. 57 seg.). D'altronde, esso è situato nella "zona ampliamento del nucleo"

E. 10

/ 19 – giusta il piano delle zone vigente al momento del rilascio della licenza edilizia e così mantenuto in quello elaborato nell'ambito della revisione della pianificazione locale (cfr. doc. C.25). L'edificazione progettata su di esso va a colmare lo spazio esistente tra gli edifici di una zona già ampiamente edificata. Il fondo costituisce pertanto uno "spazio vuoto tra le costruzioni". Come osservato dal convenuto, un dezonamento di questa particella potrebbe cozzare contro i principi pianificatori di densificazione e sviluppo centripeto (v. al riguardo DTF 145 II 18 consid. 3.1). Per quanto riguarda la censura del ricorrente sul ristagno demografico nel Comune convenuto e, dunque, secondo il senso, in merito alla necessità di un dezonamento segnatamente a C. _____, si rileva che secondo i dati pubblicati dall'UST sulla previsione dell'evoluzione demografica, nei prossimi 15 anni la popolazione del Comune convenuto subirà un calo contenuto (da 1'566 abitanti nel 2025 a 1'445 nel 2040) secondo lo scenario medio, mentre rimarrà praticamente invariata (da 1'573 abitanti nel 2025 a 1'552 nel 2040) stando allo scenario alto (entrambi gli scenari sono datati del giugno 2025 cfr.

<https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/dienstleistungen/grundlagen/Seiten/Bevoelkerungsperspektive2030.aspx> visitato l'ultima volta il 12.08.2025). A prescindere da questi dati inerenti a tutto il Comune, va notato che in discussione è l'area di C._____, che vanta un'alta attrattività residenziale grazie alla vicinanza con l'G._____ e al prezzo concorrenziale del terreno edificabile rispetto alla stessa (cfr. LGTC, pag. 13). Bisogna dunque partire dal presupposto che per delle abitazioni come quella in oggetto in questa zona vi sia sufficiente richiesta da parte di persone che intendono stabilirvisi durevolmente, come si vedrà più in dettaglio nel proseguo (v. sotto consid. 6.3). Inoltre, l'insediamento in cui si trova il relativo fondo non è compreso dalla zona di protezione del paesaggio circostante e il solo fatto che si trovi vicino ad essa non giustifica un potenziale di dezonamento, tanto più che nel mezzo si trova la strada cantonale. Avendo attuato le misure di protezione dell'IFP (oggetto 1908) nella pianificazione delle utilizzazioni comunale, l'IFP non riveste un'importanza diretta nella procedura di licenza edilizia (cfr. ad es. sentenza del Tribunale federale 1C_25/2019 del 5 marzo 2020 consid. 7 con riferimenti). Ad ogni modo, dalla descrizione del pertinente oggetto IFP 1908 non discende un obbligo di proteggere anche il territorio su cui si trova la particella di costruzione. Incomprensibile è, poi, cosa intenda il ricorrente con l'asserita estensione di uno status di protezione del suo stabile anche alla particella di costruzione. Invero, lo stabile del ricorrente sul fondo n. 1028 è inserito nel piano generale delle strutture come edificio tipico del sito ai sensi dell'art. 9 della Legge federale sulle abitazioni secondarie (LASEc; RS 702) e dell'art. 6 dell'Ordinanza sulle abitazioni secondarie (OASEc; RS 702.1) nonché degli artt. 8 e 9bis della Legge comunale sulle abitazioni secondarie, che ne regolano le possibilità di trasformazione ecc., senza alcun

E. 11

/ 19 influsso per la particella di costruzione in esame. Sotto questo aspetto, a differenza di quanto sostenuto dal ricorrente, non si intravede alcun accertamento incompleto dei fatti da parte del convenuto. Si può dunque concludere che a C._____ risultano esserci delle aree più adatte per un dezonamento, anche perché secondo la LGTC vi sono vaste riserve di zona edificabile, in parte discoste, non urbanizzate e non più attrattive (cfr. LGTC, pag. 38). 4.4. Stante quanto sopra, le ulteriori eccezioni ricorsuali sollevate nel contesto di un potenziale dezonamento in punto ai valori limite d'esposizione al rumore nonché alla sicurezza degli accessi stradali e alle distanze dalla strada cantonale non sono suscettibili di cambiare la conclusione che il convenuto poteva escludere il fondo Z.1._____ dal potenziale di dezonamento, per cui non vi è una lesione della zona di pianificazione. 5. Riferendosi tuttavia al progetto concreto, le summenzionate censure verranno trattate separatamente qui di seguito.

E. 11.1

Le spese procedurali seguono la soccombenza (cfr. art. 73 cpv. 1 LGA). Visto l'esito del ricorso, ma considerata la violazione delle disposizioni formali (cfr. sopra consid. 3), le spese procedurali – composte da una tassa di Stato fissata a CHF 5'000.00 e spese di cancelleria – sono poste per 4/5 a carico del ricorrente e per 1/5 a carico del convenuto.

E. 11.2

Il ricorrente è inoltre tenuto a risarcire alla convenuta le spese necessarie causate dalla procedura (cfr. art. 78 cpv. 1 LGA), mentre al convenuto non sono assegnate ripetibili giusta la regola di cui all'art. 78 cpv. 2 LGA, motivo per il quale non è necessario trattare le

lamentele di parte ricorrente relative al patrocinio legale dei comuni in procedimenti amministrativi-giudiziari. Nella parcella del 22 gennaio 2025, il legale della convenuta rivendica un importo totale per le sue prestazioni pari a CHF 16'008.33. Questo importo appare eccessivo. Considerato che questa tiene conto anche di prestazioni antecedenti l'emanazione della decisione impugnata, contiene l'IVA benché la convenuta possa detrarre l'imposta precedente, e visto che le oltre 53 ore di lavoro appaiono sproporzionate, si giustifica l'assegnazione di un importo forfettario a titolo di ripetibili alla convenuta pari a CHF 5'000.00 a carico del ricorrente. A causa della violazione dei disposti formali, il convenuto è infine tenuto a indennizzare il ricorrente – che non ha trasmesso al Tribunale una nota d'onorario – con un importo forfettario pari a 1/5 delle ripetibili in favore della convenuta, ossia CHF 1'000.00.

E. 12

/ 19 prolungato di persone, nelle quali i valori di pianificazione sono superati, devono essere riservate per usi meno sensibili al rumore, eccetto che, nella parte preponderante di tali zone, i valori di pianificazione possano venir rispettati mediante misure di pianificazione, sistemazione o costruzione (cpv. 2). A mente dell'art. 30 OIF, le zone edificabili destinate ad edifici con locali sensibili al rumore che al momento dell'entrata in vigore della legge [intesa è la LPAmb] non erano ancora urbanizzate possono essere urbanizzate solo nella misura in cui i valori di pianificazione sono rispettati oppure possono esserlo sia mediante il cambiamento della destinazione delle zone sia mediante misure di pianificazione, sistemazione o costruzione. L'autorità esecutiva può accordare delle eccezioni per piccole parti di zone edificabili. Una zona edificabile è considerata urbanizzata ai sensi dei succitati disposti, se è presente un'urbanizzazione completa e adeguata alla zona di utilizzo corrispondente. Deve essere presente un accesso sufficiente per l'utilizzo in questione e le condutture necessarie per l'acqua, l'energia e le acque reflue devono essere sufficientemente vicine da consentire un allacciamento senza costi eccessivi (cfr. DTF 117 Ib 308 consid. 4a). A tal fine è determinante non solo la singola parcella, ma un'area più ampia, ovvero la parte non ancora (completamente) urbanizzata di una zona, nella misura in cui è destinata a edifici con locali sensibili al rumore (cfr. sentenza del Tribunale federale 1C_366/2019 del 6 settembre 2021 consid. 3.4 con rinvii). Infine, secondo l'art. 25 cpv. 1 LPAmb, la costruzione di impianti fissi è autorizzata solo se le immissioni foniche da essi prodotte non superano da sole i valori di pianificazione nelle vicinanze; l'autorità che rilascia i permessi può esigere una valutazione preventiva del rumore (cpv. 1). Se l'impianto è d'interesse pubblico preponderante, in particolare dal profilo della pianificazione del territorio, e se l'osservanza dei valori di pianificazione costituisce un onere sproporzionato per la realizzazione del progetto, possono essere accordate facilitazioni. In tal caso, riservato il cpv. 3, i valori limite delle immissioni non devono però essere superati (cpv. 2).

E. 13

/ 19 precisato che si tratta di una particella urbanizzata già prima dell'entrata in vigore della LPAmb il 1° gennaio 1985, poiché si trova nelle immediate vicinanze delle condutture (che, date le case vicine già esistenti prima del 1985, devono essere parimenti considerate esistenti prima del 1985) e poiché esisteva un garage già prima del 1985, come dimostrato dai piani approvati nel 1984 per la costruzione di un nuovo garage doppio (cfr. doc. C.24; cfr. anche immagine aerea swisstopo ad es. del 1978 <https://map.geo.admin.chE>. _____ visitato l'ultima volta il 12.08.2025), cosicché per le immissioni dalla strada fanno stato i valori limite d'immissione. Nella perizia fonica è stato correttamente rilevato che la

particella si trova in zona con grado di sensibilità fonica III, dove contestualmente valgono valori diurni di 65 dB (A) e notturni di 55 dB (A) (v. allegato 3 OIF). Stando ad essa, per tutte le facciate dell'edificio previsto i valori limite d'immissione sono rispettati (cfr. doc. C.14, pag. 6 segg.). Sebbene – come osservato dal ricorrente – nel punto più critico di fronte alla strada cantonale si sia stimato un valore d'immissione diurno corrispondente esattamente al valore massimo (65 dB [A]), non si ravvisano motivi per dubitare di quanto riferito dai periti, tanto più che il convenuto ha sottoposto a verifica da parte di uno studio esterno l'attestato di protezione fonica, che, con e-mail del 18 settembre 2024, ne ha confermato la correttezza (cfr. doc. C.17). Per quanto concerne invece le emissioni prodotte dai nuovi impianti progettati (nuovo garage sotterraneo e terrazza esterna con 36 posti a sedere utilizzato dall'attività di ristorazione della particella Z.2._____) – circostanza, questa, che non viene contestata dal ricorrente –, la perizia si fonda giustamente sui valori di pianificazione. Secondo detta perizia, per quanto riguarda l'autorimessa, nei punti d'immissione – ovvero nei rispettivi locali della casa progettata e delle abitazioni vicine orientati verso gli accessi del garage (un accesso avviene dal pian terreno sulla strada cantonale e l'altro dal piano superiore sulla strada di quartiere), i valori di pianificazione di 60 dB (A) per il giorno e di 50 dB (A) per la notte (cfr. allegato 6 OIF) sono adempiti, dato un livello di valutazione massimo di 42 dB (A) (cfr. doc. C.14 pag. 7-9). Riguardo al rumore proveniente dalla terrazza, va notato che questa sarà accessibile agli ospiti solo in caso di bel tempo con orari di apertura dalle 10:00 alle 17:00, resterà chiusa in maggio e novembre e non avrà diffusione di musica. In base a una valutazione specifica del caso, in applicazione del tool di cui alla guida di Cercle Bruit 8.10, allegato 3 "metodo di valutazione del rumore di terrazze" (https://www.cerclebruit.ch/F._____.pdf visitato l'ultima volta il 12.08.2025), i valori calcolati nei punti d'immissione sono al di sotto del livello 1, vale a dire con rumore "al massimo leggermente fastidioso", ciò che equivale a dei valori al di sotto dei valori di pianificazione (doc. C.14 pag. 9-11 e allegato 3). I valori limite d'esposizione al rumore sono dunque rispettati.

E. 14

/ 19

E. 15

/ 19 6. Il ricorrente fa valere un tentativo di aggiramento della legge sulle abitazioni secondarie.

E. 16

/ 19 accesso, distanza dai posti di lavoro), la progettazione architettonica (nell'ottica di un 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

sanzionato, tuttavia, detto abuso di diritto deve essere manifesto (cfr. DTF 142 II 206 consid. 2.5; sentenze del Tribunale amministrativo del Cantone dei Grigioni R 23 31 del 23 gennaio 2024 consid. 5.3, R 21 71 del 10 maggio 2022 consid. 3.3).

E. 17

/ 19 in vendita o in affitto (vi sono solo un appartamento con 4 camere e uno con 1 camera in vendita, cfr. https://www.comparis.ch/immobilien/marktplatz/bregaglia/C._____/kaufen; https://www.comparis.ch/immobilien/marktplatz/bregaglia/C._____/mieten; visitati l'ultima volta il 12.08.2025). Il convenuto poteva dunque, a ragione, concludere che, vista la situazione del mercato immobiliare, una richiesta in crescita e la conferma di parti interessate da parte della convenuta (cfr. doc. C.20), non vi sono indizi che lascino presagire un utilizzo degli appartamenti primari previsti contrario alla LASEC.

E. 18

/ 19 9. Riassumendo, il ricorso va respinto, per quanto ricevibile, e la decisione impugnata va confermata. 10. In apprezzamento anticipato delle prove, non risulta necessario raccogliere ulteriori prove, come invece richiesto dal ricorrente (produzione di precedenti incarti di licenze edilizie, sopralluogo, informazioni da parte di autorità), poiché il Tribunale ha acquisito una convinzione sulla causa grazie alle prove a disposizione e non vede come ulteriori prove possano mutare la decisione (cfr. DTF 127 V 491 consid. 1b.; sentenza del Tribunale federale 4A_273/2021 del 17 aprile 2023 consid. 4.3.1).

E. 19

/ 19 Il Tribunale d'appello pronuncia: 1. Per quanto ricevibile, il ricorso è respinto. 2. Vengono prelevate le seguenti spese processuali: – una tassa di Stato di CHF 5'000.00 – e le spese di cancelleria di CHF 474.00 totale CHF 5'474.00 Tali spese sono poste in ragione di 4/5 a carico di A.____ e in ragione di 1/5 a carico del Comune di Bregaglia. 3. A.____ versa alla B.____ AG CHF 5'000.00 a titolo di ripetibili. 4. Il Comune di Bregaglia versa ad A.____ CHF 1'000.00 a titolo di ripetibili. 5. [vie di diritto] 6. [Comunicazioni]

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