

# **TI\_GERICHTE 52.2012.170 vom 29. April 2013**

TI Tribunale d'appello, 2013-04-29, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2012.170](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2012.170)

FR: TI\_GERICHTE 52.2012.170 du 29 avril 2013

IT: TI\_GERICHTE 52.2012.170 del 29 aprile 2013

## **Regeste**

Licenza edilizia per una casa d'abitazione

## **Erwägungen**

### **E. 2**

LE, art. 43 legge di procedura per le cause amministrative del 19 aprile 1966; LPamm; RL 3.3.1.1). L'impugnativa, tempestiva (art. 46 cpv. 1 LPamm), è dunque ricevibile in ordine. 1.2. Il giudizio può essere emanato sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 18 cpv. 1 LPamm). Ad eventuali carenze istruttorie potrà semmai essere posto rimedio rinviando gli atti all'istanza inferiore affinché, assunti gli elementi mancanti, si pronunci nuovamente (art. 65 cpv. 2 LPamm). 2. Completezza della domanda

#### **E. 2.1**

Giusta l'art. 4 LE, la domanda di costruzione deve essere corredata della documentazione necessaria. Secondo l'art. 11 cpv. 1 del regolamento d'applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE; RL 7.1.2.1.1), i progetti devono fornire tutte le indicazioni atte a rendere chiaramente comprensibili la natura e l'estensione delle opere oggetto della domanda. L'autorità, soggiunge la norma (cpv. 3), può all'occorrenza chiedere informazioni o completamenti. L'esigenza di completezza della documentazione da allegare alla domanda di costruzione è volta, da un lato, a permettere all'autorità di esperire un esame approfondito ed esauriente della conformità dell'intervento per rapporto alle disposizioni concretamente applicabili, dall'altro, a definire esattamente i limiti della licenza che viene semmai accordata al richiedente. La disposizione che permette all'autorità di chiedere di precisare e completare domande di costruzione carenti è espressione del principio di proporzionalità e del conseguente divieto di formalismo eccessivo. Non è tanto un diritto, quanto piuttosto un dovere dell'autorità, che non può respingere domande di costruzione lacunose dal profilo della documentazione allorché il difetto può essere facilmente sanato chiedendo all'istante di completarle o di fornire le informazioni mancanti (STA 52.2011.520 del 9 luglio 2012, consid. 2.1; 52.2010.171 del 22 giugno 2010, consid. 2.1.).

#### **E. 2.2.1**

Per l'art. 9 RLE, la domanda deve contenere a seconda della natura dell'opera (lett. i) : - il calcolo particolareggiato degli indici d'occupazione e di sfruttamento; (..) - il volume degli edifici o impianti .

#### **E. 2.2.2**

La relazione tecnica annessa al progetto riporta i dati riferiti alla superficie edificabile (1'408 mq), la superficie edificata complessiva (176 mq) e quella utile lorda totale per il piano terreno (176 mq) e il primo livello (171.5 mq). Per questi ultimi, rimanda a due

schemi di calcolo SUL . Tali schemi non riportano invero delle operazioni di calcolo. Una semplice verifica della SUL - nel caso concreto - può comunque essere effettuata direttamente sui piani piante (scala 1:100, con valori dedotti per misurazione; cfr. infra , consid. 4.2). Da respingere è dunque la contestazione di mera natura formale sollevata dai ricorrenti.

### **E. 2.2.3**

La domanda contiene l'indicazione sul volume complessivo (1'575 m

### **E. 2.3.1**

Secondo l'art. 12 cpv. 1 RLE, i progetti per gli edifici devono inoltre comprendere: - la pianta di ogni piano, con le misure principali e la destinazione di ogni vano (lett. a) (..) ; - il piano delle sistemazioni esterne, comprendente in particolare i dettagli degli accessi alle strade pubbliche, dei posteggi e delle aree di svago (lett. e).

### **E. 2.3.2**

Le indicazioni sulla destinazione dei vani contenute nel progetto che prevede di destinare ad un servizio e a camere (computabili nella SUL) i vani al primo livello rispettivamente a solaio il sottotetto (cfr. le relative piante con la relazione tecnica, pag. 4) sono sufficienti ai sensi dell'art. 12 lett. a RLE. Esse permettono in particolare di stabilire se questi vani vanno conteggiati o meno nell'indice di sfruttamento. In assenza di una corrispondente indicazione non vi è motivo per ritenere che i vani al primo piano verranno destinati ad un'attività commerciale. L'istante in licenza non ha inoltre chiesto di custodire al loro interno - o in altra parte dell'edificio - un numero di animali che travalichi manifestamente i limiti di quanto può essere tollerato come uso normale dell'abitazione e per il quale sarebbe comunque necessario presentare una nuova domanda di costruzione (cfr. al riguardo: STA 52.2010.412-13-26 del 7 giugno 2011). Infondate sono le doglianze degli insorgenti.

### **E. 2.3.3**

Al progetto in discussione non è annesso alcun piano delle sistemazioni esterne; la relazione tecnica riporta l'indicazione " sistemazione esterna esistente" . In sede di osservazioni all'opposizione, il progettista ha ribadito che la sistemazione esterna è quella attuale e non viene modificata . A prescindere dal fatto che da nessun documento agli atti si può dedurre in modo inequivocabile l'attuale sistemazione esterna, tale affermazione è comunque smentita dal piano terreno (100.01) da cui si evincono diverse nuove opere (disegnate in rosso) - sia verso il lago, sia verso il bosco retrostante - delle quali non sono però note le caratteristiche. In assenza di questo piano non si può inoltre dedurre e, di conseguenza verificare, la superficie delle aree verdi ai sensi dell'art. 7 NAPR, come a giusta ragione eccepiscono i ricorrenti (cfr. anche infra , consid. 5). Una simile carenza formale - rilevata già in sede di opposizione dagli insorgenti - avrebbe senz'altro potuto e dovuto essere sanata dalle istanze inferiori. Su questo punto si impone dunque un rinvio degli atti all'istanza inferiore affinché, raccolto il piano mancante, si pronunci nuovamente.

### **E. 2.4.1**

I progetti per gli edifici devono contenere l'indicazione del volume del materiale di scavo e/o delle demolizioni, del materiale riportato in loco e della destinazione del materiale esuberante (cfr. art. 12 lett. c RLE). La norma non impone un piano degli scavi, né esige che a questo stadio venga già debitamente compilata la dichiarazione di smaltimento secondo il concetto smaltimento dei rifiuti di cantiere (edizione settembre 2010) elaborato nell'ambito

del progetto Guida allo smaltimento (Entsorgungswegweiser) promosso dai Cantoni in collaborazione con l'UFAM, l'ADSR e l'ASIR (cfr. [www.rifiuti.ch](http://www.rifiuti.ch) ; cfr. anche il relativo foglio informativo sugli obiettivi e il contenuto di tale concetto). Formulario che, peraltro, stando al suo stesso testo, deve di regola essere presentato prima dell'inizio dei lavori. Ai sensi dell'art. 12 lett. c RLE, basta che la domanda di costruzione fornisca le indicazioni richieste, ovvero volume del materiale proveniente dallo scavo e dalle demolizioni, volume del materiale riportato in loco e destinazione del materiale esuberante (cfr. al riguardo STA 52.2012.112 del 19 febbraio 2013 consid. 2.3.1; 52.2008.269 del 8 ottobre 2008, consid. 4).

#### **E. 2.4.2**

In concreto, stando al progetto non vi sarà nessuno scavo (cfr. formulario concetto di smaltimento agli atti). Tale indicazione non è contraria all'art. 12 RLE; essa, come rilevano i ricorrenti, sembra tuttavia contraddetta dai piani facciate dai cui emerge che l'edificio verrà inserito nel terreno per una profondità di ca. m 1.00, ciò che implicherebbe un modesto scavo (ca. 180 mc). Circostanza, questa, che sulla base dei piani non può essere chiarita posto come tra essi non figurino neppure (almeno) una sezione che riporti il livello del terreno naturale come richiede l'art. 12 lett. b RLE. Considerato che gli atti devono comunque essere rinviati all'autorità di prime cure, anche su questo punto essa dovrà procedere ad ulteriori verifiche e a raccogliere la documentazione mancante.

#### **E. 2.5.1**

Secondo l'art. 9 lett. i RLE, la domanda di costruzione deve fra l'altro indicare il modo di evacuazione delle acque di scarico. L'art. 13 lett. b RLE precisa i requisiti per i progetti delle canalizzazioni, che devono in particolare comprendere le piante e il profilo longitudinale delle canalizzazioni, con i manufatti di trattamento delle acque, i pozzetti di raccolta e d'ispezione, i manufatti per lo smaltimento delle acque di scarico, le aree a dispersione superficiale, come pure il punto di allacciamento alla fognatura pubblica.

#### **E. 2.5.2**

In concreto, al progetto non è annesso un piano delle canalizzazioni allestito secondo l'art. 13 RLE. Il piano (in scala 1:500) richiamato da Governo è incompleto perché non riporta il tracciato delle canalizzazioni esistenti né il raccordo a quest'ultimo (cfr. in tal senso anche la richiesta atti 3 gennaio 2011 della Sezione per la protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo). Non è chiaro il modo di evacuazione delle acque di scarico (luride e meteoriche). Tale aspetto doveva e deve essere già definito nel quadro della procedura di rilascio del permesso (cfr. anche STA 52.2003.166 del 29 ottobre 2003 consid. 5). Non è una questione di dettaglio che può semmai essere differita ai sensi dell'art. 17 LE (cfr. su questa disposizione, infra consid. 2.8.1). Non era dunque possibile - contrariamente a quanto in sostanza disposto dalle autorità inferiori (cfr. avviso cantonale, pag. 6 e licenza edilizia, ad punto 7) - rilasciare la licenza edilizia subordinandola alla condizione di presentare - prima dell'inizio dei lavori - i documenti che definiscano il progetto su questo punto. Anche per questi motivi si impone dunque un rinvio dell'incarto all'istanza inferiore, affinché richieda un completamento degli atti.

#### **E. 2.6**

Da respingere è invece la censura dei ricorrenti in merito al cantiere. Di regola, dalla procedura di rilascio del permesso esulano infatti questioni che attengono alla progettazione esecutiva dell'opera (cfr. RDAT I-1998 n. 37 in fine), come pure problematiche legate all'esecuzione dell'opera (metodo di costruzione, impiego di determinate installazioni, ecc.)

che, a questo stadio della progettazione, sono generalmente ancora sconosciute (cfr. DTF 121 II 378 consid. 14; STA 52.2011.520 del 9 luglio 2012, consid. 2.5). In tal senso, anche gli art. 9 segg. RLE che stabiliscono il contenuto della domanda di costruzione e dei progetti non contemplano l'obbligo per l'istante in licenza di presentare un piano di cantiere (con indicazioni sulla posizione dei diversi macchinari, ecc.), mentre l'art. 23 cpv. 2 RLE precisa che informazioni che attengono alla fase di cantiere (modi di esecuzione, macchine impiegate, ecc.) vanno notificate al municipio solo prima dell'inizio dei lavori.

### **E. 2.7**

Parimenti da respingere è la censura del tutto generica riferita alla mancata motivazione di non meglio specificate richieste di deroga.

### **E. 2.8.1**

Secondo l'art. 17 cpv. 1 LE, concedendo la licenza edilizia, l'autorità può precisare, se l'istante ne ha fatto richiesta, che i progetti degli impianti tecnici saranno presentati più tardi, di regola prima dell'inizio dei lavori. L'approvazione di tali progetti, soggiunge il cpv. 2, avviene senza formalità particolari. Scopo di questa disposizione è quello di evitare l'allestimento di costosi progetti per impianti tecnici prima che sia accertata l'ammissibilità generale dell'intervento. A questa norma è lecito far capo soltanto quando l'impianto tecnico, la cui progettazione vien differita, non è atto ad alterare gli aspetti essenziali del progetto iniziale e non tocca minimamente la situazione di terzi (cfr. art. 16 cpv. 2 secondo comma LE). Impianti tecnici, che per le loro caratteristiche sono atti ad interferire con i diritti di terzi, esigono invece l'avvio di una procedura di variante (cfr. STA 52.2000.261 del 14 dicembre 2000 consid. 2.1; STA 52.2003.106 citata, consid. 5).

### **E. 2.8.2**

In concreto, il municipio, facendo proprio l'avviso dell'autorità dipartimentale che si è avvalso della facoltà concessagli dall'art. 17 LE, ha subordinato il rilascio del permesso alla condizione di presentare per approvazione, prima dell'inizio dei lavori, l'incarto energia e le relative verifiche ai sensi dell'art. 9 lett. i RLE e 34 del regolamento sull'utilizzazione dell'energia del 16 settembre 2008 (RUEn; RL 9.1.7.1.6). Nel proprio preavviso la Sezione per la protezione dell'aria, dell'acqua e del suolo ha spiegato in particolare che il differimento è stato concesso in quanto allo stadio attuale della domanda di costruzione i dati tecnici delle strutture che compongono i volumi riscaldati non sono definiti. Occorre sottolineare, ha precisato, che il calcolo energetico concerne solo problematiche che non influiscono sull'esame della domanda stessa con norme applicabili. Infatti, il calcolo definisce i tipi di materiali previsti e le loro caratteristiche (spessore, conducibilità termica, ecc.) senza alterare le dimensioni e le forme degli oggetti. La scelta di un tipo di serramento o di un riscaldamento termico non stravolge il progetto e pertanto riteniamo ammissibile differire l'approvazione della verifica energetica a prima dell'inizio dei lavori (cfr. avviso cantonale, pag. 5 seg.; cfr. anche osservazioni 25 maggio 2012 annesse alla risposta 20 giugno 2012 dell'Ufficio delle domande di costruzione). Ferme queste premesse, nella misura in cui non è suscettibile di modificare il progetto su aspetti che possono pregiudicare i diritti di terzi (cfr. anche le citate osservazioni 25 maggio 2012), questo modo di procedere - avvallato dal Governo - deve in concreto essere tutelato. Neppure i ricorrenti sostanziano d'altronde la loro censura, che va di conseguenza respinta.

### **E. 2.9**

In sede di avviso cantonale, l'Ufficio per la prevenzione dei rumori ha imposto di posizionare la pompa di calore acqua- acqua - di cui l'istante non ha fornito alcuna indicazione - in un locale tecnico all'interno dell'edificio. Ferma questa clausola, il municipio ha imposto (licenza edilizia, ad punto 4) che prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentata una variante del progetto in cui sia indicata in modo preciso l'ubicazione della pompa di calore. Dal canto suo, il Governo ha rilevato che il progetto non prevedeva alcun locale tecnico né specificava altrimenti l'ubicazione della termopompa (le cui specifiche tecniche risultavano comunque dagli atti). L'Esecutivo cantonale ha pertanto negato l'approvazione a quest'ultima, che resta sospesa e dovrà essere valutata nuovamente con la variante ex art. 16 LE per l'ubicazione del locale tecnico. Per principio, domande che presentano una documentazione carente devono essere completate nel quadro della procedura di rilascio del permesso. Non è possibile rilasciare una licenza subordinata alla condizione di presentare - prima dell'inizio dei lavori - i piani o i documenti mancanti (cfr. STA 52. 2010.171 citata, consid. 2.2); tanto meno, alla condizione che venga inoltrata a tal fine una variante (STA 52.2011.520 citata consid. 2.4). Conformemente al principio di proporzionalità, che vieta di respingere domande di costruzione lacunose dal profilo della documentazione allorché il difetto può essere facilmente sanato chiedendo all'istante di completarle o di fornire le informazioni mancanti, la precedente istanza non avrebbe tuttavia dovuto negare il permesso su questo punto, ma invitare la resistente a sanare il difetto, specificando l'ubicazione dell'impianto (all'interno dell'edificio) e richiedendo eventuali dati mancanti (quali il livello di potenza sonora) che permettano di valutarne le ripercussioni ambientali. Anche su questo punto, sebbene per altri motivi da quelli adottati dai ricorrenti, il giudizio impugnato non può essere confermato e si giustifica un rinvio degli atti all'autorità di prime cure affinché, completata l'istruttoria, si pronunci nuovamente.

3. Autorizzazione per l'utilizzo delle acque pubbliche

### **E. 3**

) dell'edificio; cade dunque nel vuoto l'eccezione sollevata da RI 1 e RI 2.

#### **E. 3.1**

Secondo l'art. 24 della legge sull'utilizzazione delle acque del 7 ottobre 2002 (LUA; RL 9.1.6.1), l'utilizzazione delle acque pubbliche, che non avviene mediante sfruttamento in proprio da parte dello Stato, destinate al raffreddamento o al riscaldamento, alla piscicoltura, all'alimentazione di acquedotti pubblici o privati, alla produzione di energia elettrica con impianti di piccola potenza (inferiori a 50 kW di potenza lorda media), all'irrigazione, per il funzionamento di mulini o per altre utilizzazioni simili, è soggetta ad autorizzazione del Dipartimento competente. La domanda di autorizzazione, specifica l'art. 25 cpv. 1 LUA, dev'essere presentata al Dipartimento, corredata dai documenti stabiliti dal regolamento di applicazione. In base all'art.

#### **E. 3.2**

Nel caso concreto, la resistente ha prodotto unicamente il formulario per l'ottenimento dell'autorizzazione al prelievo di acque pubbliche di superficie. Da questo si possono in sostanza dedurre le indicazioni esatte dall'art. 7 lett. a, d, e RUA ed alcuni dati tecnici relativi alla pompa di calore, di cui non è però nota l'ubicazione (cfr. anche supra, consid. 2.9); mancano per contro i piani (lett. b e c) unitamente ad una descrizione di tutte le principali opere dell'impianto, segnatamente delle opere di presa e di resa (cfr. in tal senso anche il formulario ad documentazione tecnica da allegare). L'Ufficio dell'energia non ha

chiesto all'istante di completare la sua domanda né ha concesso deroghe ai sensi dell'art. 7 cpv. 2 RUA. Né, come ritenuto dal Governo, ha disposto un differimento ai sensi dell'art. 17 LE; disposizione, quest'ultima, che sarebbe comunque inapplicabile poiché riferita alla licenza edilizia e non all'autorizzazione per la captazione di acque pubbliche retta dagli art. 24 e 25 LUA che rinvia all'art. 7 RUA. Anche in questo caso, in ossequio al principio di proporzionalità, si giustifica un rinvio degli atti all'istanza inferiore affinché - raccolta la documentazione mancante e sentite le parti - si pronunci nuovamente.

4. Indice di sfruttamento 4.1. In base all'art. 37 cpv. 1 LE, l'indice di sfruttamento (i.s.) è il rapporto tra la superficie utile lorda degli edifici e la superficie edificabile dei fondi. Secondo l'art. 38 cpv. 1 LE, quale superficie utile lorda si considera la somma della superficie dei piani sopra e sotto terra degli edifici, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale. Non vengono computate: tutte le superfici non utilizzate e non utilizzabili per l'abitazione o il lavoro (cpv. 2). Fra le superfici da escludere dal computo, elencate a titolo esemplificativo dalla norma, sono annoverate le cantine, i solai, le lavanderie, gli stenditoi, ecc. delle abitazioni. Decisiva ai fini del computo della superficie di un locale non è l'indicazione fornita dai piani circa la sua destinazione, ma l'oggettiva possibilità di utilizzare la superficie di un determinato vano a fini abitativi o lavorativi (STA 52.2009.314 del 3 febbraio 2010, consid. 4; 52.2009.137 del 7 settembre 2009 consid. 2.1; 52.2006.20 dell'1 marzo 2006, consid. 5.2.2; RDAT I-1994 n. 30, consid. 2.2; Scolari, op. cit., ad art. 38 LE, n. 1126). La superficie degli spazi non conteggiati nella SUL deve inoltre situarsi in un rapporto ragionevole con i bisogni oggettivi dell'utilizzazione principale dell'edificio. Locali non computabili sovradimensionati sono computati per la parte eccedente (Scolari, op. cit., ad art. 38 LE, n. 1129).

4.2. Nel caso concreto, la superficie utile lorda dell'edificio non è superiore a quella (347.50 mq) indicata dal progetto. Da una verifica sulla base dei piani, essa risulta infatti addirittura inferiore [346.86 mq, dato ricavato per misurazione dal piano piante 100.02: (1) suddivisione della pianta trapezoidale dell'edificio in due triangoli ( $24.40 \text{ m} \times 2.70 \text{ m} : 2 = 32.94 \text{ mq}$ ) + ( $11.70 \text{ m} \times 24.40 \text{ m} : 2 = 142.74 \text{ mq}$ ) = 175.68 mq; (2) 175.68 mq (SUL PT) + 175.68 - 4.50 (SUL P1 - scale) = 346.86 mq]. La SUL in questione rispetta senz'altro quella massima ammessa ai sensi dell'art. 27 cpv. 1 NAPR, che prevede un indice di sfruttamento di 0.25. E questo, sia che si consideri la superficie edificabile conteggiata dal municipio (1424 mq; SUL = 356 mq) sia quella inferiore (1408 mq; SUL = 352 mq) riportata nella relazione tecnica. Contrariamente a quanto pretendono i ricorrenti, non vi è motivo di conteggiare nella SUL la superficie del sottotetto. A maggior ragione se si considera che un solaio, anche se è esteso quanto una casa monofamiliare che dispone di un piano cantina di pari dimensioni per principio non è computabile nella SUL (cfr. al riguardo STA 52.2003.68 del 10 aprile 2003, consid. 3.3. citata in Athos Mecca/Daniel Ponti, Legge edilizia annotata, Pregassona 2006, ad art. 38, pag. 93). Al fine di meglio assicurare la destinazione di questo spazio non abitabile, alle condizioni imposte dal Governo va aggiunta quella di dotare le finestre ridotte del solaio di vetri opachi. Nel complesso, questi provvedimenti appaiono sufficientemente incisivi onde evitare che il vano in questione si presti ad essere utilizzato a fini abitativi.

5. Area verde 5.1. Secondo l'art. 27 cpv. 2 NAPR, è richiesta un'area verde minima pari al 40% della superficie edificabile netta. L'area verde deve consistere in un'area unitaria, direttamente accessibile dagli edifici alla quale è annessa e non essere pavimentata, ma mantenuta a prato o a giardino, possibilmente alberata (cfr. art. 7 cpv. 1 NAPR).

5.2. In concreto, mancando in particolare un piano delle sistemazioni esterne, non è possibile verificare se il progetto rispetti la superficie di area verde in questione. Contrariamente a quanto assunto dalle

precedenti istanze, ai fini di questa verifica non basta infatti dedurre dalla superficie edificabile quella dell'edificio, ma occorre tener conto di come l'area circostante sarà concretamente sistemata. Anche su questo punto si impongono pertanto maggiori accertamenti (cfr. anche supra . 2.3.3).

6. Accesso sufficiente

6.1. L'autorizzazione a costruire può essere rilasciata solo se il fondo è urbanizzato (art. 22 cpv. 2 lett. b legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979; LPT; RS 700). Un fondo è urbanizzato solo se dispone, fra l'altro, di un accesso sufficiente ai fini della prevista utilizzazione (art. 19 cpv. 1 LPT). La nozione di accesso sufficiente ai fini della prevista utilizzazione è di natura indeterminata. Il contenuto normativo della prescrizione va individuato caso per caso, tenendo debitamente conto della situazione locale e delle finalità perseguite da questo requisito dell'urbanizzazione (RDAT 1990, n. 88 consid. 2), rispettivamente tenendo presente che nell'interpretazione dei concetti giuridici indeterminati, l'autorità decidente dispone di una certa latitudine di giudizio ( Adelio Scolari , Diritto amministrativo - parte generale, Cadenazzo 2002, n. 379 seg; Max Imboden/René Rhinow , Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, Basilea e Stoccarda 1976, V. ed., n. 66 B I seg.). L'esigenza di un accesso sufficiente si riallaccia a considerazioni di polizia del traffico, sanitaria e del fuoco. L'accesso deve essere tale da non compromettere la sicurezza della circolazione stradale e la fluidità del traffico. Deve inoltre garantire ai mezzi di soccorso la possibilità di accedere liberamente al fondo. La sufficienza dell'accesso deve essere assicurata sia di fatto, sia di diritto. La sua fruibilità, soprattutto per il transito di veicoli, non deve essere garantita soltanto dal profilo tecnico, ma anche da quello giuridico (RDAT II-1994 n. 42 consid. 3; STA 52.2009.305 del 5 ottobre 2009 consid. 4 con rinvii; Bernhard Waldmann/Peter Hänni , Handkommentar Raumplanungsgesetz, Berna 2006, ad art. n. 22; André Jomini , in Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zurigo 1999, ad art. 19 n. 18 segg.; Scolari , op. cit., ad art. 77 LALPT, n. 569 seg.). In linea di massima, l'accesso deve essere veicolare (cfr. art. 19 LPT nella versione tedesca: Zufahrt e non Zugang ). Esso deve consentire ai veicoli di avvicinarsi convenientemente all'opera edilizia e non soltanto al fondo dedotto in edificazione. Ciò non significa ancora che ogni edificio ad uso abitativo debba essere raggiungibile con un veicolo. Accessi pedonali possono bastare soprattutto nei nuclei, dove la densità degli insediamenti esclude la circolazione veicolare, e nelle regioni di montagna, dove la realizzazione di strade di accesso è resa difficoltosa dalla configurazione e dalle condizioni del suolo (RDAT II-1994 n. 42; STA 52.2009.305 citata, con rinvii; STA 52.2006.143 del 5 marzo 2007 consid. 3.1). In determinate circostanze, l'accesso può inoltre essere considerato sufficiente anche se non è stradale, ma garantito attraverso altre vie o impianti (cfr. STF 1P.375/2003 del 30 settembre 2003, consid. 3.1; Waldmann/Hänni , op. cit., ad art. 19 n. 20; Jomini , op. cit., ad art. 19 n. 18).

6.2. Nel caso concreto, è pacifico che il fondo dedotto in edificazione - situato sulla sponda est del lago Ceresio - non dispone di un accesso veicolare, ma è accessibile via lago tramite un attracco per natanti e un pontile esistente (oltre che da un sentiero pedonale). Il municipio ha ritenuto che, considerata la particolarità del luogo di situazione, tale accesso fosse sufficiente. Il Governo ha avallato questa conclusione. Illustrata l'ubicazione del fondo, ha evidenziato come la via di transito più rapida per raggiungere il centro di Lugano non fosse via terra - riallacciandosi alla strada che collega Caprino a Pugerna e Campione (percorso: ca. 20-23 km; durata: 40-50 minuti) - ma quella via lago (percorso: 2.4-2.9 km ; durata: 7-10 minuti, cfr. anche cartografia allegata alla relazione tecnica). Percorso, questo, che verrebbe utilizzato abitualmente dalla popolazione che risiede nella regione e sarebbe in ogni caso preferibile, poiché meno dispendioso ed

ecologicamente più sostenibile. Da questa via, ha precisato, il fondo potrebbe inoltre essere raggiunto più rapidamente dai mezzi di soccorso ormeggiati nel porto alla foce del Cassarate. Alla luce di queste circostanze particolari - ribadite in questa sede dal municipio (cfr. sua risposta 31 maggio 2012) - e considerata la latitudine di giudizio e il margine d'apprezzamento che devono essere riconosciuti all'istanza inferiore, non vi è motivo per ritenere lesiva del diritto la decisione che riconosce alla casa monofamiliare progettata un accesso sufficiente. Essa è fondata su considerazioni oggettive e pertinenti. Non è dato di vedere perché questa conclusione possa valere al massimo per le residenze secondarie, come affermano genericamente i ricorrenti. Destinazione che il progetto comunque non prevede (cfr. relazione tecnica, pag. 4; osservazioni all'opposizione 19 dicembre 2010, pag. 2). Da respingere sono dunque pure le approssimative speculazioni e contestazioni degli insorgenti su tale aspetto.

## **E. 7**

Salvaguardia dell'ambiente lacuale

### **E. 7.1**

Secondo l'art. 30 cpv. 1 NAPR, nel comprensorio di protezione della riva del lago sono da salvaguardare e da valorizzare tutti gli aspetti caratteristici e di pregio dell'ambiente lacuale, in modo da consentire al massimo la godibilità ed anche l'accessibilità da part e del pubblico. La vegetazione ripuale e quella d'alto fusto sono considerate protette. Possono essere autorizzate, aggiunge la medesima norma, opere per il ripristino dell'aspetto naturale ed accorgimenti necessari per la stabilizzazione della riva, purché non in contrasto con gli obblighi sopradescritti. Le ricostruzioni e le nuove edificazioni devono rispettare una distanza dai confini di proprietà di almeno 5.00 m ed un indice di occupazione al massimo pari al 20%. La distanza dal lago deve rispettare la linea d'arretramento (..). Per l'art. 37 cpv. 1 NAPR, gli arretramenti per la salvaguardia dei contenuti e per la tutela ambientale delimitano aree particolarmente importanti o rappresentative che meritano o richiedono una protezione di carattere generale. Ogni modifica dello stato fisico dei fondi suscettibile di portare pregiudizio a dette aree è vietata (cpv. 2).

### **E. 7.2**

In concreto, il municipio ha ritenuto che l'edificio progettato rispettasse le distanze (m 5.00) dai confini dei fondi vicini e l'indice di occupazione (20%) nonché la linea di arretramento per la salvaguardia dei contenuti naturalistici e, come tale, fosse conforme all'art. 30 rispettivamente all'art. 37 NAPR. Ha poi subordinato il permesso alla condizione che: - la vegetazione ripuale e quella d'alto fusto dell'entroterra sono protetti; - si dovrà garantire la massima godibilità e l'accessibilità da parte del pubblico al mappale; - si dovranno salvaguardare e valorizzare tutti gli aspetti caratteristici e di pregio dell'ambiente lacuale. Rievocate le norme di attuazione, la latitudine di giudizio e il margine d'apprezzamento che esse riservano al municipio, il Governo ha semplicemente rilevato che questa decisione, e segnatamente la condizione riferita all'accessibilità, non presterebbe il fianco a critiche. I ricorrenti contestano questa deduzione; sostengono in particolare che il progetto pregiudicherebbe l'accessibilità da parte di terzi della riva e del sentiero. Dagli atti tuttavia, questi ultimi (riva e sentiero) - come pure le opere esterne previste dal progetto (cfr. supra, consid. 2.3.3) - non emergono chiaramente. Non è pertanto dato di sapere quali aspetti caratteristici e di pregio lacuale debbano essere salvaguardati e valorizzati rispettivamente possano essere pregiudicati. Tanto meno si comprende se e in che modo la riva o il sentiero

alla cui accessibilità si richiamano gli insorgenti - ma che stando alla resistente interesserebbe un'altra parte del fondo (cfr. sua risposta 3 febbraio 2012 al Governo) - sia effettivamente ostacolata. La condizione imposta dal municipio, che si limita a riprendere e imporre genericamente i postulati dell'art. 30 NAPR, non permette di risolvere la questione. Tanto meno la decisione del Governo che l'ha confermata apoditticamente. Anche su questo punto, gli atti devono dunque essere rinviati all'autorità di prime cure affinché, raccolti gli elementi mancanti, si pronunci nuovamente.

### **E. 8.1**

Sulla base di tutte le considerazioni che precedono il ricorso deve dunque essere parzialmente accolto, con conseguente annullamento della decisione impugnata e di quella municipale. Gli atti sono rinviati al municipio affinché, raccolta la documentazione mancante e esperiti gli accertamenti necessari così come indicato ai consid. 2.3.3, 2.4.2, 2.5.2, 2.9, 3.2., 5.2 e 7.2, raccolto un nuovo avviso dall'autorità dipartimentale per gli aspetti di sua competenza e sentite le parti, si pronunci nuovamente. Nell'eventuale decisione di rilascio del permesso, l'autorità comunale dovrà inoltre far proprie le condizioni espresse al consid. 4.2.

### **E. 8.2**

Dato l'esito, la tassa di giustizia (art. 28 LPamm), commisurata al dispendio cagionato dall'impugnativa, è posta a carico delle parti, proporzionalmente al rispettivo grado di soccombenza. Quest'ultima rifonderà inoltre ai ricorrenti, assistiti da un legale, un adeguato importo a titolo di ripetibili (art. 31 LPamm). Per questi motivi, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è parzialmente accolto . §. Di conseguenza: 1.1. la risoluzione 3 aprile 2012 del Consiglio di Stato (n. 1899 ) e la decisione 6/12 dicembre 2011 con cui il municipio ha rilasciato alla CO 1 la licenza edilizia per costruire una casa monofamiliare (part. 1026) sono annullate; 1.2. gli atti sono rinviati al municipio affinché proceda così come indicato al considerando 8.1. 2. La tassa di giustizia di fr. 3'000.- è posta a carico di RI 1e RI 2, in solido, e della CO 1, in ragione di ½ ciascuno. Quest'ultima rifonderà inoltre fr. 1'500.- ai ricorrenti a titolo di ripetibili. 3. Contro la presente decisione è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale a Losanna entro il termine di 30 giorni dalla sua notificazione (art. 82 segg. legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110). 4. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo Il  
presidente La segretaria

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