

TI_GERICHTE 52.2012.90 vom 15. April 2013

TI Tribunale d'appello, 2013-04-15, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2012.90

FR: TI_GERICHTE 52.2012.90 du 15 avril 2013

IT: TI_GERICHTE 52.2012.90 del 15 aprile 2013

Regeste

Licenza edilizia per casa plurifamiliare

Erwägungen

E. 1

.2. Il giudizio può essere emanato sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 18 cpv. 1 LPamm). Non occorre assumere le prove (sopralluogo, ecc.) chieste dalle parti. La situazione dei luoghi e dell'oggetto della controversia emerge in modo sufficientemente chiaro dai piani e dalla copiosa documentazione fotografica agli atti. Ad eventuali carenze istruttorie potrà semmai essere posto rimedio rinviando gli atti all'istanza inferiore affinché, raccolti gli elementi mancanti, si pronunci nuovamente (art. 65 cpv. 2 LPamm).

E. 1.3

Non poggiando sul medesimo complesso di fatti, si prescinde dalla congiunzione (art. 51 LPamm) di questa causa con quella evasa con separato giudizio (cfr. STA 52.2012.101 di data odierna) riferita al muro eretto a confine sui fondi (part. 5675 e 5676) delle resistenti. Di quest'ultima opera e della relativa procedura si dirà comunque, se del caso, nel seguito.

2. Distanze 2.1. Secondo l'art. 8 cpv. 1 NAPR, la distanza minima dal confine del fondo privato di un edificio con facciate non superiori ai 18.00 m di lunghezza deve essere di (..) m 4.00 per gli edifici ubicati nella zona R3 (cfr. anche art. 35 cpv. 3 NAPR). Per gli edifici ubicati nelle zone residenziali con facciate di una lunghezza oltre i 18.00 m, soggiunge il cpv. 2, le distanze di cui al cpv. 1 devono essere aumentate di 0.50 m ogni metro o frazione superiore di maggior lunghezza della facciata oltre i 18.00 m fino a che sia raggiunta una misura pari all'altezza del fabbricato (misurata di regola a metà della lunghezza della facciata, riferita al lato del fondo confinante). L'art. 8 cpv. 3 NAPR disciplina invece la distanza tra edifici: su fondi contigui, essa è pari alla somma delle rispettive distanze dallo stesso confine. Fino ad una lunghezza del fabbricato di 18.00 m, la distanza minima tra edifici deve essere di m 8.00 nelle zone R3 (cfr. anche art. 35 cpv. 3 NAPR); oltre questa lunghezza, precisa l'art. 8 cpv. 3 NAPR, la distanza è pari alla somma delle distanze da confine stabilita al cpv. 2.

2.2. 2.2.1. Nel caso concreto, sul versante nord l'edificio progettato - nel punto in cui più si avvicina al confine (cfr. art. 41 cpv. 1 regolamento di applicazione delle legge edilizia del 9 dicembre 1992; RLE; RL 7.1.2.1.1) - dista m 7.50 dai fondi (part. 5675 e 5676) delle resistenti. Tenuto conto della lunghezza (m 24.99) della facciata su questo fronte, la distanza è dunque conforme agli art. 8 cpv. 1 e 2 NAPR [m 4.00 (cpv. 1) + m 3.50, in applicazione del supplemento di cui al cpv. 2]. Come ritenuto dalle precedenti istanze, nella distanza non vanno computate le esigue sporgenze (m 0.20) riscontrabili in corrispondenza delle tre file (h = 0.80/0.90 m ca.) di finestre, assimilabili ad opere che hanno funzione complementare o ornamentale che non creano ingombri particolari (cfr. Adelio Scolari, Commentario, II. ed., Cadenazzo 1996, ad art. 39 LE, n.

1202). 2.2.2. Le distanze tra edifici non si applicano ai muri di cinta, né ai muri di sostegno di terrapieni artificiali eretti lungo il confine dei fondi, che non superano le altezze prescritte per questo specifico genere di manufatti (cfr. STA 52.2012.46 del 22 giugno 2012 consid. 2.2; 52.2000.320 del 23 aprile 2001 consid. 3.1). Ai muri di cinta sono infatti di regola assimilati i muri di sostegno eretti sul confine, unitamente ai terrapieni artificiali che li sorreggono (cfr. STA 52.2011.230 del 3 aprile 2012, consid. 2.2.2; 52.2008.34 del 2 febbraio 2010 consid. 4.2.2). In concreto, l'edificio progettato non è chiamato a rispettare la distanza tra edifici dal muro di sostegno eretto a confine sui fondi delle resistenti. Determinante è infatti unicamente l'altezza autorizzata (m 2.50) di quest'opera; altezza, questa, che rientra tuttora in quella massima ammessa a titolo di deroga ai sensi dell'art. 6 NAPR. L'innalzamento di questo muro (fino a ca. m 3.80, oltre al parapetto di ca. m 1.00) non può invece essere considerato perché non è al beneficio di un permesso di costruzione (cfr. STA 52.2012.101 citata). Di principio, il vicino opponente non può infatti sollevare eccezioni contro un progetto edilizio prevalendosi di opere edilizie sprovviste di un valido titolo che le autorizzi. Su questo punto, la decisione della precedente istanza non può dunque essere tutelata. Irrilevante ai fini del presente giudizio è invece la circostanza che al controverso muro di sostegno - finalizzato a sorreggere un terrapieno artificiale e non il terreno sbancato a monte - non potrebbe essere applicata la prassi secondo cui agli stabili costruiti su terreni in pendio, in assenza di specifica normativa, non viene imposto di rispettare la distanza tra edifici per rapporto ai muri di controripa eretti verso monte (cfr. STA 52.2012.46 citata, consid. 2.2; in tal senso anche STA 52.2008.327 del 3 novembre 2008 consid. 4.2 che rinvia a STA 52.2002.194 del 20 marzo 2003, consid. 2.1 e 52.2000.320 citata, consid. 3.3; STA 52.1995.566 del 26 gennaio 1996, consid. 5). Prassi che è in effetti limitata a questa particolare categoria di opere: i muri di controripa, ovvero le opere di sostegno di escavazioni di terreni in pendio che, a differenza dei muri di sostegno di terrapieni artificiali retrostanti, non determinano nuovi ingombri verticali (cfr. STA 52.2011.230 citata, consid. 2.2.4; 52.2008.34 citata, consid. 4.2.4). La stessa trova invero la sua giustificazione nel fatto che, esigendo il rispetto delle distanze tra edifici anche per rapporto ai muri di controripa, si comprometterebbero seriamente le possibilità edificatorie di questi fondi, costringendo i costruttori ad aumentare a dismisura lo sbancamento del pendio o ad addossare direttamente gli stabili ai retrostanti muri di controripa, sopprimendo qualsiasi intercapedine (cfr. STA 52.2008.327 citata consid. 4.2; 52.2000.320 citata, consid. 3.3.; 52.1995.566 citata, consid. 5). 2.3. Sul versante sud, il progetto prevede l'autorimessa coperta a verde che si estende fino al confine (part. 2098) e presenta verso quest'ultimo un'area non accessibile profonda 3.00 m; non sporgendo dal terreno naturale più di m 1.50 (cfr. art. 42 RLE), come ritenuto dalle precedenti istanze, l'autorimessa non richiama il rispetto delle distanze da confine. Invano le resistenti contestano l'assenza di un parapetto su questo fronte, conforme alla norma della società svizzera degli ingegneri ed architetti (SIA) sui parapetti, che andrebbe conteggiato sull'altezza e priverebbe dunque il manufatto della sua qualifica di opera sotterranea. Per altezze di caduta fino a m 1.50 - come in concreto - la norma SIA 358 "parapetti" (valida dal 1° marzo 2010) permette infatti di prescindere dalla posa di un simile parapetto, disponendo che la protezione può anche consistere in una limitazione della praticabilità del bordo della superficie tramite misure appropriate, quali fioriere, piante o simili (cfr. ad 2.1.4). Condizione, questa, che nella fattispecie risulta soddisfatta ritenuto che l'area non agibile sull'autorimessa non concerne solo il bordo ma si estende fino a 3.00 m ed è delimitata da una fila continua di arbusti. Irrilevante è invece che a questa zona potranno accedere

all'occorrenza eventuali addetti alla sua manutenzione; a parti d'opera avvicinati unicamente da queste persone, le disposizioni della citata normativa infatti non si applicano (cfr. ad 0.1.3). 3. Sistemazione del terreno 3.1. Secondo l'art. 6 cpv. 1 primo periodo NAPR, la sistemazione del terreno è intesa come intervento che non modifica sostanzialmente la struttura naturale del terreno. Riservati i casi eccezioni, la sistemazione del terreno può essere ottenuta con la formazione di muri di sostegno o di terrapieni di un'altezza non superiore (cfr. art.

E. 6

cpv. 1 NAPR, secondo periodo). 3.2. Nel caso concreto, il progetto prevede di sistemare il terreno tra l'edificio e i fondi a nord delle resistenti con un terrapieno che presenta un'altezza variabile tra ca. 0.20 m e 1.10 m. Non superando l'altezza di m 1.50, quest'opera è conforme all'art. 6 cpv. 1 NAPR. Il muro di sostegno a confine sui fondi delle resistenti innalzato senza autorizzazione (cfr. anche supra, consid. 2.2.2). non impedisce di certo di sistemare il terreno sottostante dei ricorrenti; inconfidente è la giurisprudenza richiamata dalle vicine opposizioni riferita alla sistemazione dei terreni retrostanti ai muri che li sorreggono. Da respingere è dunque la relativa censura delle resistenti. 4. Inserimento nel paesaggio 4.1. Secondo l'art. 5 cpv. 1 NAPR, gli edifici e gli impianti devono essere progettati tenendo conto di criteri di inserimento nel paesaggio in generale e nel sito particolare in cui sono previsti. Per inserimento nel paesaggio, aggiunge il cpv. 2, s'intende una composizione architettonica ed urbanistica delle opere che tenga conto di una lettura delle preesistenze del sito specifico ma che sia nello stesso tempo capace di essere componente costitutiva qualificata del disegno del paesaggio urbano e degli spazi aperti. Il riferimento alle tipologie edilizie delle preesistenze non è di carattere imperativo ed è ammessa anche un'architettura innovativa (per concezioni e materiali) sia per parti di edifici restaurati sia per nuovi inserti come tasselli tra edifici preesistenti sia più in generale per nuove costruzioni di edifici ed impianti (cpv. 3). Nella relazione tecnica accompagnante i progetti, dispone l'art. 5 cpv. 4 NAPR, devono essere presentati, anche in forma riassuntiva, i criteri materiali utilizzati per l'inserimento del progetto nel paesaggio. 4.2. La norma in questione esige un corretto inserimento delle costruzioni nel paesaggio. L'obbligo di adottare una composizione architettonica ed urbanistica che tenga conto di una lettura delle preesistenze del sito specifico rispettivamente capace di essere componente costitutiva qualificata del disegno del paesaggio urbano e degli spazi aperti - analogamente all'obbligo di inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio che impone ai progetti di integrarsi alle nello spazio circostante, ponendosi in una relazione di qualità con le preesistenze e le caratteristiche dei luoghi (cfr. art. 94 cpv. 2 legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011; Lst; RL 7.1.1.1 e art. 100 del relativo regolamento) - configura una cosiddetta clausola estetica positiva. Il vincolo non si limita a vietare una deturpazione del paesaggio o anche solo una menomazione apprezzabile dei valori paesaggistici (cd. clausola estetica negativa; Verunstaltungsverbot), ma esige che l'edificazione si inserisca convenientemente nel quadro ambientale (cd. clausola estetica positiva; Eingliederungsgebot; cfr. STA 52.2010.147 del 24 agosto 2010, consid. 2.3 con rinvii, confermata da STF 1C.442/2010 e 1C.448/2010 del 16 settembre 2011 in RtiD I-2012 n. 11; Marco Borghi, Il diritto per gli architetti, Zurigo-Basilea-Ginevra 2010, n. 274). 4.3. Le nozioni di composizione architettonica ed urbanistica che tenga conto di una lettura delle preesistenze del sito specifico rispettivamente capace di essere componente costitutiva qualificata del disegno del paesaggio urbano e degli spazi aperti costituiscono nozioni giuridiche di natura indeterminata (unbestimmter Gesetzesbegriff), che come tali conferiscono all'autorità

decidente una certa latitudine di giudizio ai fini dell'individuazione del loro contenuto normativo. Latitudine di giudizio, che le istanze di ricorso sono tenute a rispettare, intervenendo con riserbo, anche se dispongono di pieno potere di cognizione. Ove si tratti di nozioni appartenenti al diritto comunale autonomo, le predette istanze sono inoltre tenute a rispettare la libertà di decisione costituzionalmente garantita dell'autorità comunale, limitandosi a censurare le decisioni lesive del diritto in quanto insostenibili (cfr. DTF 96 I 369 consid. 4; STA 52.2009.256 del 7 gennaio 2010 consid. 2.2.; ZBI 107/2006, pag. 437 osservazioni di Arnold Marti in calce a STF 1P.678/2004 del 21 giugno 2005; René Wiederkehr/Paul Richli, *Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts*, Band I, Berna 2012, n. 1418 segg. e 1439 segg.; Max Imboden/René Rhinow, *Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung*, Basilea e Stoccarda 1976, V. ed., n. 66 B I seg.; Adelio Scolari, *Diritto amministrativo - parte generale*, Cadenazzo 2002, n. 396 seg.). Circoscritto alla violazione del diritto è anche il controllo, da parte delle autorità di ricorso, dell'apprezzamento esercitato dal municipio in sede di applicazione di tali nozioni. Censurabili sono dunque soltanto le interpretazioni sprovviste di ragioni oggettive, fondate su considerazioni estranee o procedenti da valutazioni lesive del diritto segnatamente sotto il profilo dell'abuso di potere. Ove la valutazione estetica appaia plausibile, l'autorità di ricorso non può censurarla sostituendo il suo apprezzamento a quello dell'istanza decidente (cfr. STA 52.2010.147 citata, consid. 2.3 con rimandi e RtiD I-2012 n. 11, consid. 2.2.1; STF 1P.678/2004 del 21 giugno 2005 consid. 4, pubbl. in ZBI 107/2006 pag. 430 seg.). 4.4. Nel caso concreto, il progetto prevede in sostanza l'edificazione di un volume unico, a pianta rettangolare (m 24.99 x m 11.05), alto m 10.19, con tetto piano. L'edificio in calcestruzzo armato, orientato verso sud e parallelo alle due vie che costeggiano il fondo, presenta un'architettura lineare, senza particolari arretramenti o sporgenze. In sede di rilascio del permesso, il municipio - facendo proprio il parere del proprio pianificatore a cui si era affidato - ha ritenuto che lo stabile s'inserisse correttamente nel paesaggio. L'autorità comunale ha in particolare evidenziato che: - l'edificio non può essere considerato estraneo alla tipologia edilizia del comparto R3 ; - non è opportuno che lo stabile in questione si riferisca alla tipologia degli insediamenti delle opposenti, con caratteristiche più adatte alla R2 che alla zona R3 a contatto con via Parallela e contraddistinte da importanti sistemazioni del terreno; - il progetto propone un unico volume, semplice e pulito nella sua espressione formale ed è inserito nel terreno seguendo la regola adottata dalla maggior parte degli edifici esistenti ; - la sistemazione del terreno circostante rientra nei limiti ammessi dal piano regolatore (h < 1.50 m); - la posizione centrale dello stabile garantisce ampie aree verdi sui lati, di dimensione e forma compatta, con una sistemazione generale di qualità, messa in evidenza anche da un opportuno arredo con alberature ; - l'accesso è concentrato in unico punto (da via al Ramon), garantisce una buona organizzazione del traffico e una razionalizzazione delle aree pavimentate ; - il travaso di indici genera una modifica limitata (5%) della ripartizione delle quantità edificatorie, senza compromettere l'uso razionale del suolo e l'edificazione armoniosa del comparto. Dal canto suo il Governo ha tutelato questa decisione, ritenendola in sintesi sostenibile. A giusta ragione. La valutazione estetica dell'autorità di prime cure è esauriente e senz'altro plausibile. Tiene compiutamente conto delle caratteristiche del comparto, di quelle dell'edificio progettato e degli spazi circostanti. Contrariamente a quanto affermano le resistenti, il comparto di situazione non è contraddistinto da sole case mono- o bifamiliari (cfr. ad esempio il palazzo di cui alla foto doc. 5, ad punto 1, prodotto dai ricorrenti al Governo). In ogni caso, il progetto rispetta i parametri edilizi vigenti; la sola circostanza che possa comportare volumi e sfruttamenti

maggiori di quelli degli edifici circostanti non è sufficiente per considerarlo contrario all'obbligo di inserirsi adeguatamente nel contesto paesaggistico (cfr. STA 52.2010.147 citata, consid. 2.3 con rinvii e RtiD I-2012 n. 11, consid. 3.3.; STF 1C.258/2009 del 20 maggio 2010 consid. 6.4 con rimando a DTF 115 Ia 114 consid. 3d pag. 119; 363 consid. 3a pag. 366; STF 1P.9/1997 del 21 maggio 1997 consid. 3a pubblicata in ZBI 99/1998 pag. 170). Pensata con disegno e modalità costruttive semplici, la palazzina non risulta più estranea di tante altre presenti nel comune e nella nostra regione. Le immediate adiacenze dell'edificio sono d'altronde caratterizzate da una serie di edifici articolati su due o tre livelli, di colori e fogge diverse, sprovvisti di raffinatezze architettoniche suscettibili di renderli particolarmente pregevoli (cfr. fotografie prodotte dalle parti al Governo). Il progetto, come rilevato dall'autorità comunale, tiene comunque conto dell'orientamento di questi stabili situati a nord e il loro modo di relazionarsi con le strade adiacenti. Diversamente dai fondi delle resistenti caratterizzati dal massiccio muro a scogliera, lo stesso propone una modellazione contenuta del terreno, rispettando per lo più la morfologia orografica esistente. Plausibili sono inoltre le considerazioni del municipio riferite alla qualità del disegno degli spazi esterni, secondo un concetto coerente. Non porta ad altra conclusione la circostanza che il progetto usufruisca di un travaso di indici (per una superficie edificabile pari a ca. 200 mq) dal fondo (part. 2098) non edificato confinante verso sud. Fondo dal quale è stato frazionato, con cui costituiva in precedenza un tutt'uno, appartenente al medesimo comparto. Nell'ambito dei trasferimenti di quantità edificatorie, dal profilo della pianificazione del territorio, determinante non è l'assetto della proprietà fondiaria risultante dal registro fondiario, ma la qualità della superficie interessata dall'edificazione, che deve formare, come nel caso concreto, un insieme di superfici adeguatamente coerenti, a prescindere dai proprietari e dai confini (cfr. STA 52.2009.397 del 2 novembre 2009, consid. 2). Il travaso comporta peraltro un incremento tutto sommato contenuto (ca. 1/5) delle quantità edificatorie disponibili (cfr. calcolo annesso al progetto) non intralcia comunque la pianificazione, non compromette l'uso razionale del territorio o un'edificazione armoniosa ai sensi dell'art. 38a LE. La decisione dell'autorità comunale che, previa consultazione del suo pianificatore, ha ritenuto che il progetto s'inserisse correttamente nel terreno - al pari di quella governativa che la conferma - è dunque immune da violazioni di diritto. 5. Aspetti ambientali 5.1. Secondo l'art. 11 della legge federale sulla protezione dell'ambiente del

E. 6.2

Dato l'esito, la tassa di giustizia (art. 28 LPamm) è posta a carico dei ricorrenti e delle resistenti, secondo il rispettivo grado di soccombenza. Nella misura in cui non sono compensate, CO 1 e CO 2 rifonderanno inoltre a RI 2 e RI 1 un adeguato importo a titolo di ripetibili (art. 31 LPamm) per questa sede. Per questi motivi, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è parzialmente accolto. §. Di conseguenza: 1.1. la decisione 8 febbraio 2012 del Consiglio di Stato (n. 725) è annullata; 1.2. gli atti sono rinviati al Governo affinché proceda così come indicato al consid. 6.1. 2. La tassa di giustizia di fr. 2'000.- è posta a carico di RI 2 e RI 1, in solido, in ragione di fr. 500.- e per la rimanenza (fr. 1'500.-) è addossata a CO 1 e CO 2, in solido. Queste ultime rifonderanno inoltre ai ricorrenti complessivi fr. 1'000.- 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

E. 7

cpv. 1 LPAmb e art. 2 cpv. 1 lett. a OIF e, come tali, non generano in capo al loro proprietario alcun obbligo particolare (cfr. DTF 129 II 238, consid. 4.2; Wolf , op. cit., ad art. 25 n. 37; Alain Griffel/ Heribert Rausch , Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Ergänzungsband zur 2. Auflage, Zurigo 2011, ad art. 7 n. 11 pag. 73 con rinvii). 6. 6.1. Sulla base delle considerazioni che precedono, il ricorso deve dunque essere parzialmente accolto, con conseguente annullamento della decisione governativa. Gli atti sono rinviati al Consiglio di Stato affinché, assunti - direttamente e senza disporre un ulteriore rinvio - gli elementi mancanti ai sensi del consid. 5.4.3 e sentite le parti, si pronunci nuovamente.

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