

TI_GERICHTE 52.2013.251 vom 23. Juni 2014

TI Tribunale d'appello, 2014-06-23, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2013.251

FR: TI_GERICHTE 52.2013.251 du 23 juin 2014

IT: TI_GERICHTE 52.2013.251 del 23 giugno 2014

Regeste

Licenza edilizia per la ristrutturazione di un albergo e la costruzione di un nuovo edificio di appartamenti, all'interno di un comparto disciplinato da un piano particolareggiato

Erwägungen

E. 18

cpv. 1 LPamm). La situazione dei luoghi emerge con sufficiente chiarezza dalle fotografie e dai piani agli atti. Il sopralluogo postulato dalle parti non è idoneo a portare ulteriori elementi rilevanti ai fini del presente giudizio. Non occorre inoltre assumere le altre prove (interrogatorio, testimoni, perizia, ecc.) genericamente richieste dalla CO 7. 2. Variante di progetto 2.1. Per principio, le varianti soggiacciono alla procedura ordinaria di rilascio del permesso di costruzione. In quest'ottica, l'art. 16 cpv. 1 LE dispone che la procedura di pubblicazione deve essere ripetuta se i progetti vengono modificati nel corso della procedura di approvazione o successivamente. L'obbligo di pubblicizzare la domanda di variante mira essenzialmente a salvaguardare i diritti di opposizione di eventuali interessati. La regola non è tuttavia assoluta. Se i progetti rimangono immutati nelle loro caratteristiche essenziali, dispone l'art. 16 cpv. 2 LE, è applicabile la procedura della notifica. Differenze che non superano un grado di tolleranza ragionevolmente ammissibile, conclude la norma in esame, non soggiacciono a nessuna formalità. Lo scopo di questa precisazione è essenzialmente quello di evitare procedure sproporzionate all'entità dei cambiamenti da apportare. Dall'art. 16 LE si evince dunque che la procedura ordinaria è applicabile soltanto in caso di varianti che modificano in misura rilevante il progetto approvato o in via di approvazione. Qualora le modifiche, pur essendo di lieve entità, richiamassero l'applicazione di disposizioni del diritto federale o cantonale rimesse al giudizio dell'autorità cantonale, va comunque raccolto il preavviso di quest'ultima (cfr. STA 52.2004.311 del 26 ottobre 2004, consid. 2; 52.2000.261 del 14 dicembre 2000, consid. 2). 2.2. Nel caso concreto, il 13 aprile 2012 l'istante in licenza ha prodotto dinnanzi al municipio due mappette (denominate "richiesta atti complementari" e "opposizioni") con una serie di documenti e piani, che recano il timbro variante 1 (cfr. incarto del municipio, plichi doc. 34 e 35). Solo una parte di questi atti è tuttavia assimilabile ad una variante, intesa quale modifica del progetto iniziale; gli altri documenti si limitano infatti a completarlo, rispettivamente a fornire alcune indicazioni mancanti (riferite ai servizi di ristorazione e bar, agli impianti tecnici, ecc.), richieste dall'Ufficio delle domande di costruzione con scritto 17 gennaio 2012, conformemente all'art. 11 cpv. 3 del regolamento di applicazione delle legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE; RL 7.1.2.1.1). Le modifiche concretamente apportate al progetto iniziale concernono in particolare: il ridimensionamento dell'atrio d'ingresso del Grand Hotel, alcune correzioni al tetto (aperture), il riposizionamento di una scala di servizio, la riduzione dell'altezza dello zoccolo (con parapetto) che si estende verso

il parco, il cambiamento di destinazione di tre vani (P - 2 e -3) del centro benessere a locali tecnici e deposito. Si tratta di differenze di lieve entità, a maggior ragione se raffrontate alle dimensioni complessive dell'intervento. Le stesse hanno lasciato sostanzialmente inalterate le caratteristiche principali delle opere. Il ridimensionamento dell'atrio d'ingresso non ha sovvertito l'aspetto esteriore del complesso, con il quale risulta maggiormente integrato. Il citato cambiamento di destinazione ha invece diminuito la superficie utile lorda (SUL) censurata dai ricorrenti. Trattandosi di una variante nel suo complesso riduttiva, non occorre procedere ad una nuova pubblicazione della domanda. La variante - a giusta ragione sottoposta all'autorità dipartimentale - non ha toccato i diritti dei vicini qui ricorrenti, che hanno comunque potuto prendere compiutamente posizione dinnanzi all'autorità di ricorso, mentre ha tolto momenti di contrasto da loro stessi eccepiti. Neppure dal profilo della polizia del fuoco o dei provvedimenti in materia energetica è dato di vedere per quale motivo occorrerebbe ripetere la procedura: considerata la scarsa importanza della variante, è sufficiente che l'attestato antincendio rispettivamente la dichiarazione sui provvedimenti in materia energetica siano, se del caso, adeguati in sede di certificato di collaudo (art. 41d cpv. 4 LE) rispettivamente di attestato di conformità della realizzazione (art. 35 regolamento sull'utilizzazione dell'energia del 16 settembre 2008; RUEn; RL 9.1.7.1.6). Nemmeno l'autorità dipartimentale ha sollevato obiezioni al riguardo. Da respingere sono le sommarie censure degli insorgenti.

3. Principio del coordinamento

3.1. Il coordinamento delle procedure - disciplinato a livello cantonale dalla relativa legge del 10 ottobre 2007 (Lcoord; RL 7.1.2.3) - concerne i casi in cui la costruzione o la trasformazione di un edificio o di un impianto necessiti decisioni di più autorità (art. 1 cpv. 1 Lcoord). Esso ha lo scopo di armonizzare cronologicamente e materialmente le decisioni e di accelerare le procedure (art. 2 Lcoord).

3.2. Per poter ospitare un esercizio pubblico, uno stabile o una parte di esso, deve essere ritenuto idoneo dal profilo strutturale. In tal senso l'art. 7 cpv. 1 Lear stabilisce che il municipio, nell'ambito della procedura di rilascio della licenza edilizia, è competente per l'esame degli aspetti strutturali degli esercizi. In tale ambito, aggiunge il cpv. 2, l'ottenimento del preavviso del Laboratorio cantonale è d'obbligo e vincolante. I requisiti strutturali ai quali il municipio deve attenersi nell'ambito della procedura di licenza edilizia, conclude la norma (cpv. 3), sono stabiliti nel regolamento di applicazione. La Lear - scostandosi dalla previgente legge sugli esercizi pubblici del 21 dicembre 1994 (LEsPub; BU 1995, 335) che ha abrogato (a far tempo dal 1° aprile 2011, BU 2011, 135) - ha modificato sensibilmente l'approccio nei confronti delle strutture fisiche che ospitano gli esercizi pubblici. Questa legge non ha in particolare ripreso l'istituto della patente d'esercizio pubblico (LEsPub art. 4), ovvero dell'atto con cui l'autorità cantonale attestava che un immobile, o una parte ben definita di esso, era ritenuto idoneo all'apertura ed alla gestione di un determinato esercizio pubblico. Atto, questo, distinto dalla licenza edilizia, ma di natura per certi versi analoga (cfr. al riguardo, messaggio 1° aprile 2009, n. 6193, del Consiglio di Stato sulla revisione totale della Legge sugli esercizi pubblici del 21 dicembre 1994, commento all'art. 7, pag. 21 seg.). Ha inoltre rinunciato, di conseguenza, all'assicurazione di massima (art. 16 LEsPub), ovvero alla decisione d'accertamento (art. 41 LPamm) volta a stabilire, in modo vincolante per l'autorità, le condizioni specifiche da soddisfare ai fini del conseguimento della patente definitiva (cfr. al riguardo STA 52.2002.420 dell'11 dicembre 2012, consid. 2.2 con rinvii) e che veniva coordinata con la licenza edilizia (cfr. Davide Socchi, Commento alla nuova Legge sul coordinamento delle procedure e alla revisione della Legge sulle strade, in RtiD I-2007, pag. 277 e pag. 284). In base alla Lear, la valutazione della conformità dei requisiti strutturali e igienici di un

esercizio pubblico avviene ora nell'ambito della procedura di rilascio della licenza edilizia. Competente al riguardo è il municipio, che si pronuncia sulla base del preavviso del Laboratorio cantonale (art. 7 Lear; cfr. anche art. 34 segg. regolamento della legge sugli esercizi alberghieri e sulla ristorazione del 16 marzo 2011; RLear; RL 11.3.2.1.1). Non è dunque prevista la concessione di un'autorizzazione distinta, che debba semmai essere coordinata con il permesso di costruzione.

3.3. La conduzione di un esercizio pubblico soggiace ad autorizzazione (cfr. art. 5 Lear), che viene rilasciata al gerente (cfr. art. 4 cpv. 2 Lear), se soddisfa determinati requisiti. Non concernendo la costruzione di un edificio o un impianto, questa decisione non deve essere coordinata con la licenza edilizia ai sensi della Lcoord. Secondo l'art. 8 cpv. 1 Lear, colui che richiede l'autorizzazione a condurre un esercizio pubblico deve - tra l'altro - produrre l'attestazione del municipio dell'idoneità dei locali comprensiva del numero dei posti disponibili (lett. c). Non è chiara la natura di tale attestazione, intesa, secondo il messaggio che accompagna la legge, quale dichiarazione scritta, con cui il municipio certifica che, nell'ambito della procedura di rilascio della licenza edilizia, è stata accertata l'idoneità dei locali (cfr. messaggio citato, commento all'art. 8, pag. 22). Ai fini del presente giudizio, basta rilevare che, così come concepito, è comunque un atto rilasciato solo successivamente al permesso edilizio.

3.4. Nel caso concreto, i ricorrenti censurano il mancato rilascio, insieme alla licenza edilizia, delle necessarie autorizzazioni ai sensi della Lear, sia per quanto riguarda l'albergo, sia per i servizi di ristorazione e bar previsti al suo interno. In particolare, lamentano una violazione del principio del coordinamento. A torto. Come visto poc'anzi, la Lear non prevede infatti alcuna autorizzazione che debba essere coordinata con la licenza edilizia. Al di là delle poco chiare argomentazioni del Governo, che pare confondere il principio del coordinamento di più decisioni con la valutazione (studio fonico) delle ripercussioni ambientali di un progetto in sede di rilascio del permesso (cfr. giudizio impugnato, consid. 2.2), su questo punto i ricorsi dei vicini sono dunque infondati.

3.5. Vi sarebbe semmai da chiedersi se il municipio, conformemente a quanto gli impone l'art. 7 cpv. 1 Lear, abbia concretamente verificato il rispetto dei requisiti strutturali dell'albergo e dei servizi in esso previsti. Dagli atti risulta infatti unicamente il preavviso del Laboratorio cantonale (avviso cantonale, pag. 2), ma non la verifica da parte del municipio. La questione non deve comunque essere ulteriormente approfondita poiché, come si vedrà più avanti, la decisione impugnata non può essere confermata.

4. Piano particolareggiato Grand Hotel (PP1) 4.1. Il piano particolareggiato (art. 28 cpv. 2 lett. c, 54 segg. legge cantonale di applicazione della legge federale sulla pianificazione del territorio del 23 maggio 1990 (LALPT; BU 1990, 365, in vigore sino al 31 dicembre 2011) organizza e disciplina nel dettaglio l'uso ammissibile di una parte esattamente delimitata del territorio comunale, quando particolari obiettivi di promozione urbanistica o socio-economica lo giustificano oppure interessi inerenti alla protezione naturalistica o ambientale, di monumenti, nuclei o centri storici lo richiedono. Esso deve essere previsto nell'ambito di un piano regolatore comunale (art. 54 cpv. 2 LALPT). Il piano particolareggiato regola nel dettaglio l'uso dei singoli fondi, stabilendo per ciascuno ad esempio l'ubicazione e la dimensione dei fabbricati, le superfici da mantenere libere, l'arredo di superficie e le caratteristiche degli edifici; può inoltre stabilire la formazione in comune di infrastrutture che interessino un preciso numero di proprietari, come aree di svago, posteggi e strade di accesso. Il piano particolareggiato si distingue dal piano regolatore per il diverso grado di specificazione delle utilizzazioni e per la diversa intensità delle restrizioni adottate (cfr. STA 90.2011.59 del 17 maggio 2013, consid. 4; Scolari, op. cit., n. 410 ad art. 54 LALPT, con relativi rinvii alla giurisprudenza).

4.2. Il

complesso del Grand Hotel è inserito nel comprensorio disciplinato dal piano particolareggiato del Grand Hotel (PP1), che è stato approvato dal Consiglio di Stato il 1° marzo 2011 (ris. gov. n. 1392). Questo piano si propone di salvaguardare l'aspetto monumentale del comparto nel suo insieme, di restaurare gli edifici del Grand Hotel e della Casa Rossa, di recuperare il Grand Hotel come moderna struttura alberghiera e di strutturare il parco antistante come spazio verde di qualità (cfr. art. 3 NAPP1). Il comprensorio del PP1 è suddiviso in cinque comparti d'intervento (cfr. piano dei comparti in scala 1:1000), disciplinati dalle relative "norme edilizie particolari" (capitolo II, art. 5-10 NAPP1): il comparto di riferimento del Grand Hotel (art. 6 NAPP1), di mantenimento dell'edificazione (art. 7 NAPP1), di ristrutturazione dell'edificazione (art. 8 NAPP1), di raccordo allo spazio pubblico limitrofo (art. 9 NAPP1) e di tutela del parco (art. 10 NAPP1). Ai comparti sono inoltre applicabili le "norme varie" (capitolo III, art. 11-16 NAPP1, concernenti i tetti, corpi tecnici, accessi, ecc.) nonché, in quanto non diversamente stabilito dalle NAPP1, le norme di attuazione del piano regolatore di Muralto (di seguito: NAPR; cfr. art. 2 cpv. 2 NAPP1).

4.3. Il comparto di riferimento del Grand Hotel è suddiviso in quattro aree (art. 6 cpv. 1 NAPP1): (1) l'area del Grand Hotel e della Casa Rossa, (2) di trasformazione dell'edificazione, (3) di nuova edificazione, nonché (4) l'area del parcheggio sotterraneo.

ESTRATTO GRAFICO NAPP1 N Per questo comparto, il piano particolareggiato stabilisce in modo preciso gli interventi (art. 6 cpv. 2-4 NAPP1), che possono essere eseguiti al Grand Hotel e alla Casa Rossa (1). Il piano specifica inoltre le caratteristiche principali degli edifici che possono sorgere nell'area di trasformazione dell'edificazione (2) e nell'area di nuova edificazione (3). Definisce in particolare l'ubicazione, l'area di occupazione (850 mq; 500 mq), la superficie utile lorda massima (1'200 mq; 2'500 mq), la quota superiore (220.00 e 216.50 m/sm; 239.50 m/sm) e la destinazione degli stabili, senza tuttavia disciplinarne l'utilizzazione quale residenza secondaria (cfr. consid. 5).

5. Residenze secondarie

5.1. Giusta l'art. 75b Cost., accettato nella votazione popolare dell'11 marzo 2012, la quota di abitazioni secondarie rispetto al totale delle unità abitative e della superficie lorda per piano utilizzata a scopo abitativo di un comune non può eccedere il 20% (cpv. 1). La legge obbliga i comuni a pubblicare ogni anno il loro piano delle quote di abitazioni principali unitamente allo stato dettagliato della sua esecuzione (cpv. 2). Secondo l'art. 197 n. 9 Cost., disposizione transitoria dell'art. 75b Cost., se la pertinente legislazione non entra in vigore entro due anni dall'accettazione dell'art. 75b Cost., il Consiglio federale emana mediante ordinanza le necessarie disposizioni d'esecuzione per la costruzione, la vendita e l'iscrizione nel registro fondiario (cpv. 1). I permessi di costruzione per residenze secondarie concessi tra il 1° gennaio dell'anno che segue l'accettazione dell'art. 75b Cost. e l'entrata in vigore delle disposizioni d'esecuzione sono nulli (cpv. 2).

5.2. Con sentenze del 22 maggio 2013 (DTF 139 II 243 e 139 II 263), il Tribunale federale ha stabilito che l'art. 75b cpv. 1 Cost., in relazione con l'art. 197 n. 9 cpv. 2 Cost., vieta direttamente il rilascio di licenze edilizie per residenze secondarie nei comuni in cui la quota del 20% è già raggiunta o superata a partire dalla data della sua entrata in vigore, che coincide con quella della sua accettazione in votazione popolare, ossia l'11 marzo 2012. Questo divieto vale per tutte le licenze edilizie rilasciate in prima istanza nei comuni interessati dopo questa data, di principio anche se la domanda di costruzione è stata presentata prima della stessa. I permessi di costruzione rilasciati prima del 1° gennaio 2013 sono annullabili su ricorso, mentre quelli concessi dopo questa data sono nulli in virtù dell'art. 197 n. 9 cpv. 2 Cost.

5.3. Muralto figura tra i comuni in cui si presume che la quota di abitazioni secondarie superi il 20% del totale delle abitazioni; per questo motivo esso figura nell'allegato all'ordinanza

sulle abitazioni secondarie del 22 agosto 2012 (RS 702), in vigore dal 1° gennaio 2013. Questo documento è stato allestito dall'Ufficio federale dello sviluppo territoriale (ARE) sulla base, in primo luogo, dei dati del censimento federale della popolazione 2000 (CFP 2000) confrontati, per quanto possibile, con quelli del registro federale degli edifici e delle abitazioni (REA). Secondo il CFP 2000 risulta in particolare che le abitazioni occupate permanentemente nel comune interessato si attestavano al 68% (55% secondo il REA), per cui le potenziali abitazioni secondarie assommavano al 32%. La relativa tabella, elaborata dall'Ufficio federale di statistica il 14 giugno 2012 (in precedenza pubblicata all'indirizzo < <http://www.are.admin.ch/themen/raumplanung/00236/04094/index.html?lang=it> >), è stata frattanto sostituita dalla statistica degli edifici e delle abitazioni (SEA, pubblicata dal 12 marzo 2014 allo stesso indirizzo), dalla quale risulta che a Muralto le abitazioni occupate da persone con domicilio nel comune assommano al 55.5% e, di riflesso, le presunte residenze secondarie ammontano al 44.5% di quelle totali. Tale presunzione non è inoltre stata confutata dal comune interessato facendo capo alla possibilità concessagli a tale scopo dall'art. 1 cpv. 3 dell'ordinanza citata. Bisogna quindi concludere che Muralto è un comune nel quale la quota di abitazioni secondarie supera il 20% del totale delle abitazioni. 5.4. Sulla scorta della giurisprudenza del Tribunale federale e contrariamente a quanto ritenuto dal Consiglio di Stato nel giudizio impugnato, il comune di Muralto rientra quindi nel campo di applicazione dell'art. 75b cpv. 1 Cost. già a partire dall'11 marzo 2012. La nuova normativa costituzionale sulle abitazioni secondarie, applicata al caso di specie, impediva di conseguenza il rilascio della controversa licenza, che è avvenuto il 20 dicembre 2012, segnatamente nella misura in cui ha autorizzato la costruzione del nuovo edificio con 18 appartamenti interamente votati a residenza secondaria. 5.5. Invano si richiama la CO 7 al piano particolareggiato del Grand Hotel e all'art. 8 cpv. 1 dell'ordinanza citata. In base a questa norma, le autorizzazioni edilizie per nuove abitazioni secondarie possono essere rilasciate in virtù del diritto anteriore sulla base di un piano regolatore speciale inerente a un progetto, se detto piano: a) è stato approvato prima dell'11 marzo 2012, e b) disciplina gli elementi essenziali dell'autorizzazione edilizia riguardanti l'ubicazione, la posizione, le dimensioni e l'aspetto degli edifici e degli impianti, nonché la modalità e l'indice del loro sfruttamento. La disposizione (ripresa anche dall'art. 11 dell'avamprogetto alla legge federale sulle abitazioni secondarie) tutela la fiducia (art. 9 Cost.) riposta dal cittadino nei piani regolatori speciali (riferiti a determinati progetti), ovvero nei piani che presentano un elevato grado di dettaglio e che anticipano elementi essenziali dell'autorizzazione edilizia (specialmente anche con riferimento al genere di utilizzazione, il che implica anche che il piano regolatore speciale prevede già un'utilizzazione quale abitazione secondaria) e vengono perciò equiparati alle autorizzazioni edilizie rilasciate in virtù del vecchio diritto (cfr. rapporto esplicativo 17 agosto 2012 dell'ARE, pag. 17; cfr. anche Bernhard Waldmann, *Zweitwoh-nungen - vom Umgang mit einer sperrigen Verfassungsnorm*, in: *Schweizerische Baurechtstagung*, 2013, pag. 148 in fine). In concreto, il PP Grand Hotel, anche se è stato approvato prima dell'11 marzo 2012, non può essere assimilato ad un piano regolatore speciale ai sensi dell'art. 8 cpv. 1 dell'ordinanza citata. Anche se disciplina le caratteristiche principali degli edifici che possono essere eseguiti nel comparto in questione (cfr. supra, consid. 4.3), il piano è comunque silente sul tema - qui centrale - della loro possibile utilizzazione quali residenze secondarie. L'art. 6 cpv. 8 NAPP1 si limita ad ammettere, nell'area di nuova edificazione, una SUL massima di 2'500 mq a destinazione abitativa e residenziale. Non prevede tuttavia espressamente la possibilità di destinarla - in tutto o in parte - a residenza secondaria. Neppure l'art. 6 cpv. 3

NAPP1, che disciplina in generale le destinazioni nel comparto di riferimento del Grand Hotel, lo precisa. Una simile indicazione non scaturisce nemmeno dal rapporto di pianificazione. Lo conferma inequivocabilmente la risoluzione 1° marzo 2011 del Consiglio di Stato (n. 1392) - rimasta incontestata - che ha approvato, come alle considerazioni di merito, il piano particolareggiato del Grand Hotel. Dopo aver ricordato la posizione centrale e strategica del comparto, con l'alta qualità del servizio di trasporto pubblico, e l'invito al comune formulato dal Dipartimento del territorio, in sede di esame preliminare, a specificare le proprie scelte sia in termini di vincolo d'uso della parte residenziale in prossimità dell'albergo, sia in termini di limitazione della residenza secondaria, segnatamente nel comparto di ristrutturazione dell'edificazione, il CdS - precisa la risoluzione 1° marzo 2011 (consid. 3.5.3., pag. 14) - non può che prendere atto della volontà del Comune di non esprimersi in merito al tema delle residenze secondarie in questa procedura, attendendo l'esito del ricorso presso la corte d'appello cantonale [contro la precedente decisione 14 ottobre 2008, n. 5231, con cui il Governo aveva approvato la revisione del piano regolatore, imponendogli (pag. 16 segg.; 70) di elaborare una variante per disciplinare l'uso delle residenze secondarie]. Se la decisione del Tribunale confermerà le richieste cantonali - conclude - il Comune sarà allora chiamato a determinarsi sulla questione delle residenze secondarie per l'intero territorio comunale, ivi compreso il comparto soggetto al PP del Grand Hotel. Ora, a prescindere dall'esito della menzionata procedura di ricorso - sfociata nella sentenza 14 marzo 2011 di questa Corte (STA 90.2008.74) - è evidente che il comune ha ommesso di disciplinare la tematica delle residenze secondarie, rinviando semmai la definizione di tale aspetto ad un secondo tempo e prendendo in considerazione possibili restrizioni future. Neppure la dichiarazione del pianificatore, che la CO 7 produce in questa sede, è in grado di sovvertire questa conclusione; semmai la conferma, laddove afferma che il comune non ha ritenuto necessario regolamentare l'aspetto della residenza, nemmeno quella secondaria (..) (cfr. pag. 3, ultimo capoverso). Il piano particolareggiato non fornisce dunque assicurazioni individuali e concrete sulle possibilità di utilizzare gli edifici nel comparto quali residenze secondarie. Da questo profilo - diversamente da altri (cfr. infra, consid. 6 e 7) - non può neppure aver generato aspettative suscettibili di essere tutelate secondo il principio della buona fede (cfr. Waldmann, op. cit., pag. 149). Cadono dunque nel vuoto tutte le relative argomentazioni dell'istante in licenza. 5.6. Da ultimo, non è dato di vedere come il municipio possa aver procrastinato indebitamente la decisione sulla domanda di costruzione, se solo si considera che la medesima è stata completata e modificata (variante 1) dalla stessa CO 7 il 13 aprile 2012. Già solo per questo motivo, non vi è pertanto neppure da chiedersi se l'autorità di prime cure avrebbe dovuto applicare il diritto antecedente all'11 marzo 2012 (cfr. al riguardo: DTF 139 II 263, consid. 7 in fine; Scolari, op. cit., ad art. 2 LE, n. 710). Ciò che, alla fin fine, neppure la CO 7, con la generica doglianza avanzata in sede di duplice, sostiene seriamente. 6. Distanza dal corso d'acqua del nuovo edificio 6.1. Il PP1 ammette che nelle aree di nuova edificazione e di trasformazione dell'edificazione, i nuovi edifici possano essere costruiti a ridosso del fiume Ramogna. La circostanza risulta inequivocabilmente dal piano del comparto di riferimento del Grand Hotel (cfr. piano annesso alle NAPP1), che delimita la superficie (500 mq e 850 mq) di queste aree (ora parzialmente occupate dalla piscina in disuso; cfr. anche rapporto di pianificazione, pag. 16 seg.). Approvando il piano particolareggiato il Consiglio di Stato (citata risoluzione 1° marzo 2011, pag. 15) ha infatti rilevato che l'applicazione dell'art. 34 del Regolamento della Legge Edilizia (RALE) - a quel momento vigente - porterebbe nel

caso che qui ci concerne ad una distanza minima di almeno 8.00-10.0 m dal piede d'argine del Riale Ramogna (...). Ritenuto il contesto urbano e la situazione specifica che caratterizza il Riale Ramogna a fianco del Grand Hotel (riale arginato) - ha precisato (pag. 15) - come pure che il Piano particolareggiato organizza e disciplina nel dettaglio l'uso ammissibile di una parte esattamente delimitata del territorio comunale per, in particolare, perseguire obiettivi inerenti alla protezione di beni culturali di interesse cantonale, il CdS riconferma in questa sede la possibilità di derogare alla distanza dal riale, e quindi approvare la proposta così come adottata dal Comune. 6.2. In concreto, l'edificio con i 18 appartamenti e lo zoccolo sul quale insiste occupano integralmente l'area di nuova edificazione e l'area di trasformazione dell'edificazione delimitate dal PP1. Le opere progettate si estendono pertanto fino al fiume Ramogna, delimitato da alti muri d'argine. In sede di avviso (n. 77833), l'autorità dipartimentale ha ritenuto che il progetto non fosse censurabile dal profilo delle distanze dal corso d'acqua, nella misura in cui (...) sono state fissate in ambito pianificatorio e considerate rispettose delle prescrizioni legislative riguardo alle distanze dai corsi d'acqua (cfr. preavvisi Ufficio della pianificazione locale, pag. 14 e Ufficio dei corsi d'acqua, pagg. 11 e 14). La conclusione, sostanzialmente avallata dal Governo, è corretta. La conformità del nuovo stabile con le disposizioni sulle distanze dai corsi d'acqua, come visto, è infatti già stata stabilita in sede di approvazione del piano particolareggiato, nell'ambito della quale, valutando le circostanze del caso concreto (comparto urbano edificato, riale arginato) e gli interessi pubblici in gioco, è stata concessa una deroga ai sensi del previgente art. 34 RLE (nel frattempo abrogato, BU 2013, 147). Da questo profilo, il recente PP1 - che ha già definito le caratteristiche principali degli ingombri delle costruzioni nelle aree in questione (cfr. supra consid. 4.3) - è assimilabile ad una decisione individuale e concreta, con una portata che si avvicina a quella dell'autorizzazione a costruire, segnatamente della licenza edilizia preliminare (cfr. DTF 116 Ib 185 consid. 4b, riassunta in René Wiederkehr/Paul Richli, *Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts*, Band I, Berna 2012, n. 2031; Scolari, op. cit., ad art. 54/55 n. 412 e 415; Peter Hänni, *Planungs-, Bau- und besonderes Umweltrecht*, 4. edizione, Zürich 2002, pag. 110; René Wiederkehr, *Brennpunkte der Baugebietsetappierung*, in ZBl 106/2005, pag. 345 seg.). Poco conta invece che il PP1 ammetta la costruzione di questi ingombri, ma non la imponga, come censurano i vicini ricorrenti. Su questo punto il progetto, conforme al piano approvato, non può in concreto essere messo in discussione. Lo impediscono la tutela del principio dell'affidamento e la sicurezza del diritto (cfr. anche Hans W. Stutz, *Uferstreifen und Gewässerraum - Umsetzung durch die Kantone*, in URP 2/2012, pag. 107 seg.). I vicini ricorrenti non fanno d'altronde valere motivi che, secondo la giurisprudenza, potrebbero giustificare un esame pregiudiziale del recente provvedimento pianificatorio nell'ambito della presente procedura (cfr. DTF 123 II 337 consid. 3a, 121 II 317 consid. 12c; sentenza 1P.51/2004 del 28 febbraio 2005, consid. 4.2. in RtiD II-2005 n. 21, pag. 121 segg.). Le nuove disposizioni federali sulla protezione delle acque (art. 36 a legge federale sulla protezione delle acque del 24 gennaio 1991; LPac; RS 814.20; artt. 41 a segg. OPac e disposizioni transitorie della modifica del 4 maggio 2011; cfr. al riguardo: STA 52.2012.139 del 18 luglio 2013), entrate in vigore dal 1° giugno 2011 - posteriormente all'approvazione del PP1 - non hanno in concreto modificato notevolmente le circostanze. Anche queste norme, nelle zone densamente edificate, permettono in effetti di concedere deroghe - come l'art. 34 RLE - per impianti conformi alla destinazione della zona, purché non vi si oppongano interessi preponderanti (cfr. art. 41 c cpv. 1 OPac; cfr. inoltre art. 41 a cpv. 4 OPac). 7. Distanza dalla strada Per motivi analoghi a quelli di cui si è detto al

precedente considerando, da respingere è la censura con cui i vicini lamentano che il nuovo edificio e l'autorimessa non rispetterebbero la linea di arretramento da via Sempione prevista dal piano delle zone del PR. Il progetto in questione è infatti aderente al PP1, che ha stabilito chiaramente che gli edifici nelle aree di nuova edificazione e di trasformazione dell'edificazione, come pure il parcheggio sotterraneo (1'350 mq) al servizio degli stabili nel comparto di riferimento del Grand Hotel, possono sorgere a confine con la citata strada (cfr. piano del comparto annesso alle NAPP1). Su questo punto il piano particolareggiato, esplicando effetti simili a quelli di una licenza edilizia preliminare (cfr. supra, consid. 6.2), non può essere rimesso in discussione in questa sede con la censura adottata dai vicini ricorrenti. Un'opposta conclusione sarebbe contraria ai principi della buona fede e della certezza del diritto. La linea di arretramento tuttora prevista dal piano delle zone, in contrasto con le sagome d'ingombro successivamente definite dal PP1, non è applicabile. Determinante è infatti il regime speciale instaurato dal piano (cfr. anche art. 2 cpv. 2 NAPP1). La contraddizione grafica è peraltro stata oggetto di una variante, recentemente adottata dal consiglio comunale (risoluzione del 11 marzo 2014) e pubblicata (cfr. l'avviso pubblicato in: www.muralto.ch), che ha soppresso questa linea.

8. Altezza massima del nuovo edificio

8.1. Nell'area di nuova edificazione del comparto di riferimento del Grand Hotel, gli edifici non possono superare la quota di 239.50 msm (art. 6 cpv. 8 secondo periodo NAPP1). Per tutto il comparto del PP1, dispone l'art. 11 cpv. 1 NAPP1, vige l'obbligo del tetto piano. Fanno eccezione gli edifici del Grand Hotel, della Casa Rossa e del comparto di mantenimento dell'edificazione (...). Per i tetti piani, precisa l'art. 11 cpv. 2 NAPP1, è prescritta la realizzazione di una superficie sistemata a verde per almeno il 75% della superficie di copertura.

8.2. Nel caso concreto, lo stabile progettato nell'area di nuova edificazione - coperto da un tetto piano - raggiunge la quota di m 239.50 m/sm (cfr. incarto municipio, plico doc. 4, sezioni). È dunque conforme all'art. 6 cpv. 8 NAPP1. Il tetto è inoltre sistemato a verde per almeno il 75%, così come prescrive l'art. 11 cpv. 2 NAPP1 (cfr. anche licenza edilizia, condizione n. 5). Il tetto non è invece accessibile, ovvero agibile dalle persone che risiedono nell'edificio; né, contrariamente a quanto pretendono i vicini ricorrenti, deve esserlo. L'art. 11 NAPP1 infatti non lo prescrive. L'art. 25 NAPR ritiene auspicabile la formazione di tetti giardino accessibili, ma non la obbliga. Non essendo fruibile dai risiedenti dello stabile, non deve neppure essere munito di un parapetto conforme alla norma SIA 358 (= SN 543 358, edizione 2010), da conteggiare sull'altezza (cfr. STA 52.2009.314 del 3 febbraio 2010, consid. 2.1). La semplice agibilità del tetto ai fini di manutenzione non impone invece la posa di un simile parapetto. La citata norma SIA non è infatti applicabile alle parti d'opera accessibili unicamente a persone istruite o formate, per es. per l'esecuzione di lavori di manutenzione (cfr. ad cifra 0.1.3). Lavori (quali, ad esempio, il taglio erba) che potrebbero peraltro essere effettuati anche mediante appositi apparecchi (ad es. robot tosaerba). Su questo punto, sono dunque da respingere le censure dei vicini ricorrenti.

9. Manufatti sporgenti dal tetto del Grand Hotel

9.1. Secondo l'art. 6 cpv. 4 NAPP1, è ammessa, a complemento della struttura esistente, la realizzazione di spazi abitativi e utilizzazioni a scopo alberghiero nel sottotetto del Grand Hotel con la formazione di aperture nel tetto, ad esempio finestre, lucernari o terrazze. Questi manufatti, soggiunge la norma, devono essere ricavati all'interno del volume del tetto e non sporgere oltre le falde esistenti. La norma, chiarissima nel suo testo, vieta dunque la formazione di qualsiasi manufatto che oltrepassi il volume e le falde del tetto esistente (cfr. anche rapporto di pianificazione, pag. 16). Parimenti vietata, sul tetto del Grand Hotel e della Casa Rossa, è la posa di corpi tecnici, ovvero degli elementi di natura tecnica sporgenti oltre la copertura

degli edifici che servono al funzionamento di un impianto all'esclusivo servizio dell'edificio, quali le scale di accesso al tetto, i torrioni per gli ascensori, i comignoli, gli impianti di ventilazione e di climatizzazione, nonché le antenne TV (cfr. art. 13 cpv. 1 NAPP1). Il divieto è deducibile dall'art. 13 cpv. 3 NAPP1, che concede per questi manufatti, tranne per gli edifici tutelati (Grand Hotel, Casa Rossa...) un abbuono massimo in altezza di 2 m, misurato dalla copertura del tetto (...). 9.2. Nel caso concreto, il progetto prevede all'ultimo piano del Grand Hotel due camere (11 e 12) con due soppalchi (mezzanino camera, 5 e 6) che si collegano ad una terrazza esterna, fuoriuscendo dalla falda sud-est del tetto. Lo si deduce chiaramente dalla sezione 2-2 agli atti (incarto municipio, piano di cui al doc. 35n). In quanto tali, le terrazze violano chiaramente l'art. 6 cpv. 4 NAPP1, poiché non sono ricavate all'interno del volume del tetto e sporgono oltre la falda. A torto le precedenti istanze hanno in sostanza ritenuto che i manufatti potessero comunque essere ammessi, in quanto mascherati verso valle dal frontone con la dicitura "Albergo Locarno" (cfr. facciata sud-est, piano citato). L'art. 6 cpv. 4 NAPP1 non ammette una simile possibilità, né conferisce un margine d'apprezzamento all'autorità decidente. Analoga conclusione vale per il corpo (m 16 x 4.50 ca.) contenente gli ascensori (lift + atrio) e un locale tecnico previsto sul fronte opposto. Anche questo manufatto disattende il citato art. 6 cpv. 4 NAPP1, poiché oltrepassa il volume e lo spiovente del tetto (cfr. citata sezione 2-2). Nella misura in cui è assimilabile ad un corpo tecnico, lede pure l'art. 13 NAPP1 che esclude la formazione di simili manufatti sul tetto del Grand Hotel. Anche in questo caso, priva di rilievo è la circostanza che il manufatto non sarebbe percepibile da nord-ovest, poiché mascherato dal frontone con l'iscrizione "Grande Albergo Locarno", che verrebbe peraltro sensibilmente ampliato su questo versante. Su questo punto la decisione impugnata non può dunque essere confermata, poiché il progetto è lesivo dell'art. 6 cpv. 4 NAPP1.

10. Elementi monumentali del Grand Hotel 10.1. 10.1.1. Il Grand Hotel, con la Casa Rossa e il parco antistante, sono considerati un bene culturale d'interesse cantonale ai sensi dell'art. 20 cpv. 3 legge sulla protezione dei beni culturali del 13 maggio 1997 (LBC; RL 9.3.2.1; art. 32 cpv. 1 NAPR, art. 6 cpv. 2 NAPP1). Attorno al complesso del Grand Hotel è stato istituito un perimetro di rispetto (cfr. art. 32 cpv. 3 NAPR), che coincide con la totalità dell'area interessata dal PP1 (art. 5 cpv. 2 NAPP1). Giusta l'art. 22 cpv. 1 LBC, salvo disposizione contraria, la protezione di un bene culturale si estende all'oggetto nel suo insieme, in tutte le sue parti e strutture interne ed esterne. L'art. 6 cpv. 2 NAPP1 precisa che nell'area del Grand Hotel e Casa Rossa gli edifici esistenti devono essere salvaguardati nella loro forma, nel loro volume, nelle loro facciate e nella loro struttura interna relativa ai saloni e al corpo centrale delle scale (tipologia del vuoto). I seguenti elementi monumentali del Grand Hotel, soggiunge il cpv. 5, sono soggetti a tutela nell'ambito delle riattazioni e delle ristrutturazioni: - le terrazze con le scale di accesso al parco, compreso le "grotte" sottostanti; - i saloni al pianterreno nelle loro componenti; - il corpo centrale delle scale (tipologia del vuoto). In base all'art. 24 cpv. 1 LBC, qualunque intervento suscettibile di modificare l'aspetto o la sostanza di un bene protetto di interesse cantonale, può essere eseguito solo con l'autorizzazione ed in conformità alle indicazioni del Consiglio di Stato. Con l'art. 19 cpv. 3 RBC tale competenza è stata delegata all'Ufficio dei beni culturali (UBC), il quale, previo avviso della Commissione dei beni culturali (CBC), decide sull'autorizzazione di intervento.

10.2. Nel caso concreto, l'Ufficio dei beni culturali, sentita la Commissione dei beni culturali, ha preavvisato favorevolmente (autorizzato) il progetto di restauro al complesso del Grand Hotel, tenuto conto degli adeguamenti apportati in sede di variante (cfr. avviso cantonale, pag. 10). Riproponendo le censure sollevate senza

successo in prima istanza, i vicini ricorrenti obiettano dal canto loro che alcuni interventi interni ed esterni al Grand Hotel e alla Casa Rossa disattenderebbero gli art. 6 cpv. 2 e cpv. 5 NAPP1. Le loro censure, come in sostanza concluso dal Governo, sono infondate. 10.2.1. Il progetto non prevede anzitutto l'abbattimento dei pilastri che sorreggono le grotte, ma solo la puntuale demolizione o formazione di alcune pareti interne (cfr. pianta P-3). Non risulta dunque lesivo dell'art. 6 cpv. 5 NAPP1, che sottopone a tutela questa parte del complesso. La norma non vieta infatti qualsiasi modifica della suddivisione degli spazi. Analoga conclusione vale per le trasformazioni interne, tutto sommato contenute, previste nella Casa Rossa, in particolare ai piani inferiori. Da questo profilo, non vi è dunque motivo per scostarsi dalla decisione dell'autorità cantonale competente. Parimenti immune da violazioni di diritto è la decisione di ritenere salvaguardata la struttura interna dei saloni: l'abbattimento di due pareti divisorie (di ca. un paio di metri l'una) nella sala per banchetti (n. 24; cfr. pianta piano terreno) non altera tutto sommato la struttura di quel locale, né tanto meno quella dei "saloni grandi" (n. 5) adiacenti. Da respingere è dunque la generica obiezione dei ricorrenti. Altrettanto conforme agli art. 6 cpv. 2 e 5 NAPP1 risulta poi il tratto di muro che, completando quello esistente, delimita una delle due scalinate al piano interrato (P-1): non è infatti dato di vedere in che modo questo muro, simmetrico a quello esistente sulla scalinata opposta, possa alterare la tipologia del vuoto del corpo centrale delle scale. 10.2.2. Il progetto approvato - come alla variante del 13 aprile 2012 - prevede un nuovo atrio d'ingresso (PT) al Grand Hotel, a forma rettangolare (ca. 5.60 x 30 m) e chiuso da vetrate, che riprende centralmente il portico (atrio balconato) esistente (ca. 4 x 10 m), sorretto da quattro colonne di granito. Su questo punto, il progetto iniziale - che prevedeva un atrio a forma semiellittica, con una tettoia a confine con via Sempione - è infatti stato ridimensionato (cfr. supra , consid. 2.2), su sollecito dell'UBC e della CBC (cfr. scritto 15 giugno 2012 dell'UBC e avviso cantonale, pag. 10). Ora, diversamente dal primo progetto, quello approvato mantiene gli elementi caratteristici del portico esistente (sebbene ampliato). Come risulta dal prospetto nord-est (cfr. incarto municipio, piano di cui al doc. 35m), il corpo centrale (con le quattro colonne e il balcone) continua ad imporsi rispetto alla parte aggiunta sui lati, chiusa da vetrate e esili pilastri. In quanto costituita da una struttura leggera e trasparente, quest'ultima non altera neppure la facciata da cui sporge. Anche l'aumento di volumetria che determina è assai contenuto per rapporto all'ingombro complessivo del Grand Hotel. In queste circostanze, tenuto conto della latitudine di giudizio e del margine d'apprezzamento che l'art. 6 cpv. 2 NAPP1 riserva all'autorità decidente, anche in questo caso non vi sono validi motivi per scostarsi dal preavviso favorevole (autorizzazione) dell'UBC e della CBC al progetto. 11. Parco 11.1. Il comparto di tutela del parco ha una superficie di ca. 6'000 mq ed è suddiviso in tre aree: (1) area di sistemazione paesaggistica , (2) di correlazione con il Grand Hotel e (3) di correlazione con l'edificazione. ESTRATTO GRAFICO NAPP1 Il comparto si estende principalmente sul fondo del Grand Hotel (part. 114) e in parte, segnatamente nell'area di correlazione con l'edificazione, su terreni di proprietà di terzi (a valle: part. 560, 561, 570; a nord-est: part. 736 e 759). Secondo l'art. 10 cpv. 2 NAPP1, nel comparto non sono ammesse costruzioni né principali, né accessorie. Nell'area di correlazione con l'edificazione, precisa inoltre (cpv. 3), viene concesso un passo pubblico pedonale (cfr. art. 10 cpv. 3 NAPP1). 11.2. In base all'art. 10 cpv. 4 NAPP1, i proprietari del Grand Hotel (mappale N. 114 RFD) allestiscono, sentiti il Comune e gli altri proprietari, un concetto unitario del comparto di tutela del parco che definisce: (a) le modalità di intervento (sistemazione, materiali, essenze vegetali, ecc.); (b) il tracciato del passo pubblico pedonale nell'area di correlazione con l'edificazione citato

al cpv. 3; (c) la realizzazione di spazi attrezzati annessi all'attività svolta nelle "grotte" nell'area di correlazione con il Grand Hotel. L'utilizzazione e le attività ammesse nell'area di correlazione con l'edificazione, prosegue il cpv. 5, sono regolate da una convenzione fra i proprietari, il Comune e i proprietari del Grand Hotel (mappale N. 114 RFD) basata sul concetto citato al cpv. 4. La sistemazione, la cura e la manutenzione del comparto, aggiunge il cpv. 6, sono a carico dei proprietari del Grand Hotel (mappale N. 114 RFD), conformemente alle disposizioni del concetto citati al cpv. 4. Il concetto unitario, che interessi tutte le aree del comparto e definisca quanto richiesto dall'art. 10 cpv. 4 NAPP1, deve essere presentato contestualmente alla domanda di costruzione di ristrutturazione del Grand Hotel. Lo si deduce dagli obiettivi del piano particolareggiato, che mirano non solo a restaurare il Grand Hotel (con la Casa Rossa) e a recuperarlo come moderna struttura alberghiera, ma anche a salvaguardare l'aspetto monumentale del comparto (oggetto del PP1) nel suo insieme e a strutturare il parco antistante come spazio verde di qualità (cfr. art. 3 NAPP1). Il comparto di tutela del parco, come sottolinea il rapporto di pianificazione (pag. 23), rappresenta infatti un elemento cruciale degli obiettivi di tutela e di riqualifica del piano particolareggiato, con particolare riguardo ai maestosi alberi secolari già protetti dal PR. Il concetto unitario deve essere allestito dai proprietari del Grand Hotel, sentiti il comune e gli altri proprietari dei fondi interessati (cfr. art. 10 cpv. 4 NAPP1). La norma non richiede un loro "consenso", ma conferisce a questi ultimi una facoltà, segnatamente quella di esprimersi ai fini dell'elaborazione del concetto in questione. Secondo la norma, un accordo con il comune e i proprietari deve invece essere raggiunto mediante stipulazione della convenzione prescritta dal cpv. 5. Convenzione che, concernendo essenzialmente la facoltà di utilizzare una determinata area di proprietà di terzi, può anche essere perfezionata in una fase successiva, prima del rilascio del certificato di abitabilità del complesso alberghiero (cfr. anche infra, consid. 11.4). 11.3. Nel caso concreto, la relazione tecnica 3 ottobre 2010 annessa al progetto indica (pag. 6) che il parco viene preservato con le sue alberature (rimandiamo alla relazione dettagliata dell'arch. _____). I percorsi pedonali vengono mantenuti e valorizzati. È nostra intenzione, aggiunge, ipotizzare una sistemazione del parco che permetta le proiezioni durante il festival internazionale del film di Locarno come avveniva in passato. Per il parco è prevista quindi una successiva domanda di costruzione. Il citato rapporto dell'arch. _____ dell'ottobre 2011 ("Situazione attuale e progetto di valorizzazione - Sistemazione esterna e parco"), accompagnato da due piani (cfr. n. 116-E01, di situazione generali esterni e di valorizzazione del patrimonio vegetale), riferisce in particolare delle alberature esistenti (cfr. anche infra, consid. 12.2), nonché degli arbusti e degli arredi presenti nel comprensorio. Illustrato un concetto generale di sistemazione del parco (ampio prato al centro - aree sempreverdi ai margini), il rapporto indica infine (pag. 14) che il progetto include le aree esterne delimitate dal confine particellare del mappale 114 RFD e le aree marginali del parco direttamente confinanti, incluse nel "comparto di tutela del parco" (..), sottolineando tuttavia che il progetto di dettaglio per queste aree marginali è in corso di elaborazione e strettamente correlato con le future trasformazioni concernenti gli edifici a confine con il piazzale stazione nel rispetto dei diritti di accesso pedonali e veicolari. Facendo propria l'osservazione dell'Ufficio della natura e del paesaggio, che rilevava come la documentazione proposta richiama un progetto di sistemazione del parco che non è ancora stato trasmesso al Cantone (avviso cantonale n. 77833, pag. 11), il municipio ha da un lato imposto (licenza edilizia, condizione ad n. 1 cpv. 6, pag. 2) di sottoporre per esame e approvazione il piano relativo alla sistemazione e riqualifica del parco. D'altro lato, ha comunque approvato (condizione ad n. 6) l'area di

sistemazione paesaggistica sul mappale n. 114 conformemente alle indicazioni del piano n. 116-E01 , che servirà quale linea guida per le sistemazioni dei mappali 560-561 e 736 (imponendo alcune condizioni relative all'iscrizione del citato diritto di passo e alla convenzione sull'utilizzo degli spazi prevista dall'art. 10 cpv. 5 NAPP1, cfr. infra , consid. 11.4). Il Governo, dal canto suo, ha annullato la prima condizione (n. 1 cpv. 6), che ha genericamente ritenuto ingiustificata visto il dossier (rapporto + piani) dell'arch. _____, che, checché ne dicano i servizi cantonali, non necessita di sviluppi e approfondimenti tali da giustificare un nuovo piano, ma semmai solo un'evoluzione dello stesso che non comporta modifiche tanto sostanziali da causare possibili lesioni dei diritti dei vicini (cfr. risoluzione impugnata, consid. 3.1). In tal senso, ha dunque escluso la necessità di sottoporre ulteriori progetti (..) , fatto salvo il progetto di dettaglio comprendente le aree marginali. I vicini ricorrenti contestano questa conclusione, ribadendo la mancanza agli atti di un concetto unitario ai sensi dell'art. 10 cpv. 4 NAPP1. A giusta ragione. Il dossier dell'arch. _____ - che non è peraltro dato di sapere se sia stato allestito dopo aver sentito il comune e i proprietari dei fondi interessati - non è assimilabile ad un tale concetto; neppure lo pretende. Dal piano di situazione generali esterni + valorizzazione patrimonio vegetale n. 116-E01 - che mette in evidenza il comparto sulla part. 114 - non risulta in particolare (a) come verrà sistemata l'area di correlazione dell'edificazione sui fondi limitrofi, né (b) il tracciato del passo pubblico su quest'ultima; tanto meno viene definita (c) la realizzazione, nell'area di correlazione del Grand Hotel, degli spazi attrezzati annessi all'attività svolta nelle grotte. Né fornisce alcuna indicazione delle utilizzazioni e attività ammesse nell'area di correlazione dell'edificazione, da porre alla base della convenzione da sottoscrivere in una fase successiva con i proprietari dei fondi interessati (art. 10 cpv. 5 NAPP1). Il dossier dell'arch. _____ è quindi chiaramente insufficiente ai sensi dell'art. 10 cpv. 4 NAPP1. Le carenze non sono di dettaglio. L'opposta conclusione a cui è pervenuto il Governo, senza neppure confrontarsi con quanto richiede l'art. 10 NAPP1, non può essere tutelata. Altrettanto inammissibile è la condizione con cui il municipio ha imposto la presentazione per approvazione del concetto mancante (piano per la sistemazione e riqualifica del parco), prima dell'inizio dei lavori. Per principio, non è infatti 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). Neppure l'approvazione parziale (riferita alla part. 114) della sistemazione paesaggistica secondo il piano 116-E01 giova all'istante in licenza: questo piano, come detto, è infatti insufficiente. Lo stesso municipio ha del resto rilevato che la tutela del parco non può essere trattata in modo discontinuo e spezzettato , ma è una sola unità, che nell'interesse pubblico, viene trattata in modo unitario (cfr. licenza edilizia, osservazioni alle opposizioni, ad b, pag. 4). L'art. 10 cpv. 4 NAPP1 non chiede ai proprietari della part. 114 di raccogliere l'approvazione del concetto da parte degli altri proprietari interessati, ma solo, come visto, di sentirli ai fini del suo allestimento. Da questo profilo, non pone pertanto particolari difficoltà. L'allestimento del concetto del parco non presuppone infine che siano definiti anche gli interventi nel comparto sottostante di ristrutturazione dell'edificazione (cfr. art. 8 NAPP1). L'edificazione dei fondi (part. 560, 561 e 570) lungo via della Stazione non costituisce infatti un obiettivo del PP1. In conclusione, su questo punto la decisione impugnata non può dunque essere confermata. 11.4. Stante quanto precede, cadono di per sé nel vuoto anche le condizioni imposte dal municipio con la licenza edilizia, contestate dalla CO 7, relative al perfezionamento - prima dell'inizio dei lavori - dell'iscrizione del diritto di passo (10 cpv. 3 NAPP1) e della convenzione sull'utilizzo degli spazi prevista

dall'art. 10 cpv. 5 NAPP1. A titolo abbondanziale, si può comunque rilevare che questi atti mirano in sostanza a garantire la facoltà (anche da parte di terzi) di utilizzare determinate superfici all'interno del comparto in questione, rispettivamente a regolarne l'uso effettivo e l'amministrazione (conformemente al quadro prestabilito nel concetto unitario, art. 10 cpv. 4 NAPP1). Aspetti, questi, che saranno tuttavia d'attualità solo al termine dei lavori di restauro e di recupero del complesso del Grand Hotel, rispettivamente di sistemazione del parco antistante, come spazio verde di qualità (cfr. art. 3 NAPP1). Considerate le finalità perseguite, e conformemente al principio di proporzionalità (cfr. al riguardo: RDAT II-2000 n. 75 consid. 5b con rinvii), non è dunque dato di vedere per quale motivo il perfezionamento degli atti in questione (iscrizione a RF; stipula della convenzione) non possa essere differita alla conclusione dei lavori, e meglio a prima della richiesta del permesso di abitabilità per il Grand Hotel.

12. Piante protette

12.1. Secondo l'art. 15 NAPP1, gli alberi indicati nel piano dei comparti (scala 1:1000) sono di principio ripresi dalla lista degli alberi ornamentali pregevoli protetti dall'art. 31 delle NAPR. Gli alberi protetti indicati, soggiunge il cpv. 2, non devono essere danneggiati tramite taglio, potatura e sfrondata e la loro protezione è definita dal citato art. 31 NAPR. In base all'art. 31 cpv. 4 NAPR, il taglio delle piante protette è per principio vietato e comunque soggetto ad autorizzazione municipale, sentito il parere di un esperto, in relazione alla qualità del progetto presentato, il Municipio deciderà caso per caso. L'autorizzazione al taglio di un albero protetto, precisa il cpv. 5, sarà concessa a condizione di poter realizzare una piantagione sostitutiva in luogo adatto nello stesso mappale o nelle immediate vicinanze. Il Municipio ha la facoltà di fissare il numero, la specie e la grandezza dei nuovi alberi (cpv. 6).

12.2. Nel caso concreto, il progetto prevede l'eliminazione di tre piante protette, e meglio (1) di una Sequoia sempervirens e (2) di una Magnolia grandiflora, poiché in posizioni conflittuali con il nuovo edificio rispettivamente l'autorimessa, nonché (3) di un Ginkgo biloba. Al di là di quest'ultima, che verrebbe sostituita con un Rhododendron arboreum, nella stessa posizione, per le altre due piante il rapporto si limita ad indicare che devono purtroppo essere abbattute e sostituite all'interno del parco (area a sud), al posto di altre piante che dovrebbero essere abbattute (cfr. pag. 7 e 8). Secondo il rapporto, non sussisterebbero problemi a sostituire queste piante inserendole in un progetto di valorizzazione d'insieme di tutta l'area verde storica (pag. 8). Il municipio ha autorizzato il taglio di questi alberi, precisando di chiedere mediante il progetto indicato sul "piano di situazione generali esterni + valorizzazione patrimonio vegetale n. 116-E01" (...) la posa di una piantumazione sostitutiva e di valorizzazione (cfr. licenza edilizia, pag. 7 ad lettera n; cfr. anche sue osservazioni al Governo, pag. 5). Il Governo, dal canto suo, ha tutelato questa decisione, ritenendo che tale aspetto sarebbe stato curato con particolare attenzione dal coroso studio dell'arch. _____.

Nella misura in cui censurano nuovamente il taglio di questi alberi, segnatamente della Magnolia e della Sequoia, le censure dei vicini ricorrenti vanno invero disattese. Essi non si confrontano infatti con i motivi adottati dal municipio, secondo cui già in sede di pianificazione, nella definizione delle aree destinate alla nuova edificazione e al parcheggio sotterraneo, ponderando tutti gli interessi, è stata valutata la necessità di sacrificare questi alberi, in particolare la sequoia, per permettere di realizzare l'accesso al posteggio sotterraneo (cfr. licenza edilizia, pag. 7 ad lett. n).

Un'opposta conclusione deve essere tratta per quanto attiene la piantagione sostitutiva, che secondo gli stessi insorgenti non sarebbe sufficientemente definita ai sensi dell'art. 31 cpv. 5 NAPR. Dal piano a cui si richiama il municipio (n. 116-E01) - che indica nel dettaglio le piante esistenti - non si evince in effetti con chiarezza se, come e dove verrà realizzata una

piantumazione volta a compensare la Sequoia sempervirens e la Magnolia grandiflora da abbattere (piantumazione che dovrebbe essere indicata in colore rosa sul citato piano). Tanto meno lo si deduce dal citato rapporto dell'arch. _____, che ritiene la sostituzione possibile rispettivamente da inserire in un non meglio precisato progetto di valorizzazione d'insieme. Nella misura in cui non pone - a titolo di condizione - un chiaro obbligo di realizzare una piantagione sostitutiva per gli alberi protetti da abbattere, contrariamente a quanto concluso dalla precedente istanza, anche su questo punto la licenza edilizia non può essere confermata siccome lesiva dell'art. 31 cpv. 5 NAPR. 13. Accessi 13.1. Secondo l'art. 12 cpv. 1 NAPP1, il piano degli accessi (planimetria 1:1000) indica gli accessi veicolari alle strutture di parcheggio ammessi. Quest'ultimo prevede in particolare due accessi bidirezionali (↔) su via Sempione: il primo, in corrispondenza dell'area di nuova edificazione (sud-ovest); il secondo, oltre il complesso del Grand Hotel, a confine con il mapp. 746 (nord). Queste indicazioni - che mirano evidentemente a distaccare il più possibile gli accessi dagli edifici protetti - sono vincolanti: lo si deduce dal testo della norma, laddove precisa che il piano indica gli accessi veicolari ammessi; ciò che esclude quindi la possibilità di realizzarne altri, diversi. Lo conferma inoltre il rapporto di pianificazione (pag. 25), il quale specifica che nel piano in questione sono indicati i punti in cui devono essere previsti gli accessi alle strutture di parcheggio private, sia quelle esistenti sia in particolare quelle previste. 13.2 Nel caso concreto, il progetto prevede un accesso veicolare (↔ entrata) da via Sempione, poco prima del Grand Hotel, e un secondo (↔ uscita), sulla stessa via, di fronte alla Casa Rossa (cfr. incarto del municipio, piano PT). Rispetto al citato piano degli accessi del PP1, sono dunque situati circa una decina di metri più a nord (↔), rispettivamente almeno 15-20 m più a sud (↔). Contrariamente a quanto concluso dalle precedenti istanze, quanto meno per quel che concerne il secondo accesso, il progetto non può essere ritenuto conforme all'art. 12 cpv. 1 NAPP1. Pur tenendo conto di un certo margine d'apprezzamento nel tradurre a livello di progetto l'indicazione grafica (↔) vincolante risultante dal piano degli accessi, l'uscita (↔) prevista diverge infatti in modo troppo importante (min. 15-20 m) da tale piano e come tale è inammissibile. A maggior ragione se si considera che la stessa è collocata proprio dirimpetto alla dépendence. Nella misura in cui è approdata ad una conclusione opposta, ritenendo - a torto - che il piano fosse solo indicativo, la decisione impugnata non può essere confermata, siccome lesiva del diritto. Una diversa conclusione, tenuto conto del margine d'apprezzamento di cui si è detto, può invece tutto sommato valere per l'entrata (↔), marginale rispetto al Grand Hotel e comunque collocata nel settore (di nuova edificazione) ad essa riservato. In conclusione, anche per questo motivo il progetto, che dev'essere rielaborato, non può pertanto essere approvato. 14. Aspetti paesaggistici Da respingere è la generica censura con cui i ricorrenti lamentano che il nuovo edificio, dal profilo dell'altezza e del volume, disattenderebbe il principio d'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio ai sensi dell'art. 94 cpv. 2 Lst rispettivamente la tutela e la valorizzazione del Grand Hotel quale bene culturale d'interesse cantonale. La nuova edificazione, come rilevato giustamente dall'Ufficio della natura e del paesaggio - che unitamente alla Commissione del paesaggio ha preavvisato favorevolmente il progetto (cfr. avviso cantonale, pag. 11) - è infatti conforme al piano particolareggiato. Piano che, al fine di rendere economicamente sostenibile il raggiungimento degli obiettivi prefissati (art. 3 NAPP1), valorizzando il comparto e il complesso monumentale protetto, gli ha attribuito un'area specifica, definendone gli ingombri (cfr. anche ris. gov. n. 1392 del 1° marzo 2011, pag. 12 e 13). Questi ingombri (altezza, superficie utile lorda, area occupata), considerata la portata del PP1 assimilabile a quella di una licenza edilizia

preliminare, non possono essere rimessi in discussione in questa sede. La censura, che è volta alla fin fine a rimettere in discussione quanto stabilito dal PP1, è pertanto inammissibile. Parimenti irricevibile, anche perché immotivata, è infine la doglianza con cui lamentano una privazione d'insolazione verso gli edifici di loro proprietà, situati oltre il fiume Ramogna rispettivamente ad una ventina di metri di distanza.

15. Aspetti ambientali

15.1. Secondo l'art. 11 della legge federale sulla protezione dell'ambiente del 7 ottobre 1983 (LPAmb; RS 814.01), gli inquinamenti atmosferici, il rumore, le vibrazioni e le radiazioni sono limitate da misure applicate alla fonte (limitazione delle emissioni; cpv. 1). Indipendentemente dal carico inquinante esistente, le emissioni, nell'ambito della prevenzione, devono essere limitate nella misura massima consentita dal progresso tecnico, dalle condizioni d'esercizio e dalle possibilità economiche (cpv. 2). Le limitazioni delle emissioni sono inasprite se è certo o probabile che gli effetti, tenuto conto del carico inquinante esistente, divengano dannosi o molesti (cpv. 3). Le emissioni foniche di un impianto fisso nuovo, precisa l'art. 7 cpv. 1 OIF, devono essere limitate secondo le disposizioni dell'autorità esecutiva (a) nella maggior misura possibile dal punto di vista tecnico e dell'esercizio e sopportabile sotto il profilo economico, e (b) in modo che le immissioni foniche prodotte da detto impianto non superino i valori di pianificazione (VP). La costruzione di impianti fissi, dispone dal canto suo l'art. 25 cpv. 1 LPAmb, è autorizzata solo se le immissioni foniche da essi prodotte non superano, da sole, i VP nelle vicinanze. L'autorità che rilascia i permessi può esigere una valutazione preventiva del rumore. Se ha motivo di ritenere che i valori limite d'esposizione al rumore di detti impianti siano o potrebbero essere superati, determina o fa determinare le immissioni foniche (art. 36 cpv. 1 OIF) in base a calcoli o misurazioni (art. 38 OIF; STA 52.2008.255 del 22 agosto 2008 consid. 3.1).

15.2. Per quel che concerne la valutazione delle immissioni, l'OIF fissa negli allegati 3 e seguenti i valori limite d'esposizione al rumore, in particolare, i valori di pianificazione ed i valori limite d'immissione (VLI), a seconda del tipo d'impianto ed in funzione del grado di sensibilità (GdS) assegnato alle singole zone di utilizzazione. I limiti di esposizione al rumore dell'industria e delle arti e mestieri sono fissati dall'allegato 6 all'OIF, che per le zone destinate all'abitazione, nelle quali non sono previste aziende moleste fissa un valore di pianificazione (L_r) di 55 dB(A) per il giorno, rispettivamente di 45 dB(A) per la notte.

15.3. Nel caso concreto, il progetto prevede di installare diversi impianti tecnici (caldaia alimentata a olio combustibile, diversi impianti di climatizzazione e ventilazione, impianti di ventilazione con camini per l'evacuazione dell'aria viziata dall'autorimessa e dalle cucine, ecc.; cfr. in tal senso: incarto municipio, relazione tecnica: "relazione impianti RVCS", pag. 13 segg.). Questi impianti non risultano ulteriormente definiti. Ne dà atto lo stesso studio fonico del 3 ottobre 2011 della _____ annesso al progetto (pag. 12), che precisa come al momento (..) è stato unicamente possibile definire i punti [teorici] di aspirazione e espulsione dell'aria. In particolare è previsto un punto di aspirazione sul muro verso il riale Ramogna e 3 punti di espulsione a tetto dei due edifici. In questa fase è quindi unicamente possibile l'esecuzione di un calcolo a ritroso, determinando il livello sonoro di emissione massima ammissibile presso i 4 punti considerati, per far in modo che, sommato al carico fonico calcolato nel capitolo precedente (parcheggi + rampe), non si superino i valori di pianificazione presso i punti di misura critici (pag. 12), ovvero relativi ad alcuni edifici circostanti (cfr. allegato 5 allo studio fonico). In tal senso, utilizzando un modello di calcolo, è stato quindi definito il livello di pressione sonora massima $L_{eq} = 53$ dB(A), valore che deve essere garantito ad 1 m di distanza dalle griglie di espulsione e aspirazione (pag. 13). In sede di avviso cantonale, l'autorità dipartimentale

si è limitata ad imporre il rispetto di quanto stabilito dal citato referto, in particolare che i condotti di presa e di resa dell'aria, muniti di appositi silenziatori, dovranno essere dimensionati in modo tale che sia rispettato il citato livello di pressione sonora [Leq 1 m di 53 dB(A)]. Il Governo, dal canto suo, ha confermato questa decisione. A torto. La decisione dell'autorità dipartimentale, come censurano i vicini ricorrenti, prescinde infatti dalle concrete caratteristiche e ubicazioni degli impianti che dovranno essere installati. Si limita ad avallare un calcolo a ritroso, con valori e punti di emissione teorici (diversi da quelli che sono stati definiti, parzialmente, dai piani di cui alla variante 1; cfr. piano "posizione camini d'espulsione" 13 aprile 2012 di cui al doc. 35g). Lo studio fonico, per sua stessa ammissione, si basa oltretutto sul semplice rispetto dei valori di pianificazione, facendo quindi astrazione del principio di prevenzione. Ciò che, come più volte stabilito da questo Tribunale, non è ammissibile (cfr. STA 52.2012.112 del 19 febbraio 2013 consid. 8; 52.2011.312 del 22 giugno 2012 consid. 8.5). Contrariamente a quanto inspiegabilmente indicato dal Governo, il citato studio non stabilisce affatto che ad 1 m di distanza dalle griglie di emissione il valore di pianificazione diurno di 55 dB(A) è rispettato (?) e giocoforza a distanze maggiori tale limite sarà pure rispettato. Tanto meno che ciò sarebbe stato concretamente valutato, come dimostrano le tabelle Allegati 6 e 7: tali tabelle si riferiscono in effetti al rumore proveniente dai parcheggi e dalla rampa. Anche su questo punto, la decisione impugnata non può pertanto essere confermata.

15.4. Analoga conclusione vale per quanto attiene il carico fonico proveniente dai bar e dai ristoranti del Grand Hotel, che tanto il progetto quanto le precedenti istanze hanno ommesso di valutare. Il progetto prevede in particolare un pub (62 posti) e un bar (57 p., di cui 12 esterni) all'interno delle grotte (P-3), quattro sale ristorante (P-1; 162 p.) che danno sulla terrazza destinata al servizio esterno (96 p.), nonché un piano bar (PT; 30 p.). Lo studio fonico 3 ottobre 2011 annesso al progetto è silente sul rumore proveniente dall'esercizio di questi spazi. L'8 novembre 2011, la CO 7 ha prodotto uno studio (verifica acustica) dell'11 ottobre 2012 della _____, commissionata da un vicino, che si esprime tuttavia solo sull'impatto fonico (su un'abitazione vicina) generato dal locale (bar-pub) previsto nelle grotte (P-3). In sede di avviso cantonale, la SPAAS non ha eseguito alcuna valutazione in merito, ma si è limitata a imporre che, una volta definito il gerente, si dovrà presentare una domanda di costruzione di variante che definisca nel dettaglio le attività previste in questi spazi (bar, bar-pub, ristoranti), disponendo che senza la presentazione di questa variante di progetto non sarà possibile lo svolgimento di manifestazioni o d'intrattenimenti musicali di alcun genere. Il Governo dal canto suo ha ritenuto che vi sarebbe comunque stata una verifica del rumore dei previsti esercizi pubblici eseguita dalla _____ in data 11 ottobre 2012 (..) che avrebbe confermato una chiara prognosi positiva. La mancanza di una verifica più di dettaglio - ha aggiunto - non potrebbe dunque portare all'annientamento completo della licenza (..) bensì solo ad una sua modifica nel senso che la medesima va assortita dalla condizione per cui i lavori non potranno essere iniziati sino all'ottenimento della rispettiva licenza per gli spazi adibiti ad esercizio pubblico, che dovrà comprendere una dettagliata riverifica degli aspetti fonici. Tale decisione, come censurano i vicini ricorrenti, non può essere tutelata. Contrariamente a quanto indicato dal Governo, agli atti non figura infatti alcuna verifica, né valutazione del rumore proveniente dai diversi spazi riservati alla ristorazione e a bar del Grand Hotel, segnatamente di quello derivante dalla riproduzione di musica, dalla clientela e dal servizio (cfr. al riguardo, la direttiva del Cercle Bruit richiamata anche dal citato studio _____). Di sicuro rilievo risulta in particolare quello connesso all'esercizio dell'ampia terrazza esterna, con quasi un centinaio di posti. Aspetto, questo che,

al di là del divieto di svolgere particolari manifestazioni , va chiarito in sede di rilascio del permesso e non può essere rinviato ad una successiva variante . 16. Dato che il giudizio impugnato, al pari della licenza edilizia, non può comunque essere confermata, si può infine prescindere dall'esaminare le ulteriori due condizioni del permesso (relative all'inizio lavori e al permesso di abitabilità), censurate dalla CO 7. 17. 17.1. Stante quanto precede, i ricorsi di RI 1 e RI 2, RI 4 RI 5, nonché di _____ devono dunque essere accolti, annullando la decisione impugnata unitamente alla licenza edilizia. 17.2. Dato l'esito, la tassa di giustizia (art. 28 LPamm) è posta a carico della CO 7, la quale rifonderà inoltre ai vicini ricorrenti, patrocinati da un legale, un'adeguata indennità a titolo di ripetibili (art. 31 LPamm), per entrambe le istanze. Per questi motivi, dichiara e pronuncia: 1. 1.1. Il ricorso (c) della CO 7 è respinto. 1.2. I ricorsi (a) di RI 1 (b_____ sono accolti. § Di conseguenza, la decisione 15 maggio 2013 del Consiglio di Stato (n. 2568) e la licenza edilizia 20 dicembre 2012 rilasciata dal municipio di Muralto sono annullate. 2. La tassa di giustizia di fr. 4'000.- è posta a carico della CO 7, la quale rifonderà inoltre fr. 3'000.- a _____ e fr. 3'000.- (complessivamente) a RI 1 e RI 2 RI 4, RI 5 e RI 5 a titolo di ripetibili per entrambe le istanze. 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 II
presidente
La segretaria

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