

TI_GERICHTE 52.2015.562 vom 21. April 2017

TI Tribunale d'appello, 2017-04-21, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2015.562

FR: TI_GERICHTE 52.2015.562 du 21 avril 2017

IT: TI_GERICHTE 52.2015.562 del 21 aprile 2017

Regeste

Licenza edilizia per la sopraelevazione di uno stabile

Erwägungen

E. 1.1

la decisione 4 novembre 2015 (n. 4722) del Consiglio di Stato è annullata;

E. 1.2

la risoluzione 4 febbraio 2015, con la quale il municipio di Brissago ha rilasciato a CO 1 la licenza edilizia per la sopraelevazione dello stabile al mapp. _____, è riformata nel senso che è subordinata alla condizione indicata al consid. 5.1. 2. La tassa di giustizia di fr. 2'500.-, anticipata dalla ricorrente nella misura di fr. 1'800.-, è posta a carico di quest'ultima nella stessa misura e per il resto a carico della resistente (fr. 700.-). A quest'ultima l'insorgente verserà fr. 1'200.- 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 vicepresidente Il vicecancelliere

E. 2

LE n. 684). A maggior ragione che l'istanza inferiore neppure ha spiegato concretamente dove e come si potrebbe/dovrebbe abbassare l'edificio di 18 cm.

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 di applicazione della legge edilizia cantonale 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 complementi. Secondo l'art. 12 cpv. 1 lett. b RLE, i progetti per gli edifici devono, tra l'altro, comprendere una o più sezioni per ogni corpo, da cui si possa dedurre l'altezza dell'edificio e quella dei singoli piani, il livello del terreno naturale e quello delle strade pubbliche adiacenti. Alla domanda di costruzione deve inoltre essere allegato un piano di situazione rilasciato da un geometra revisore (art. 10 cpv. 1 RLE).

E. 2.2

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, 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, richiama 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).

E. 2.3

Con la domanda 7 ottobre 2014 l'istante ha prodotto una serie di piani relativi alla sopraelevazione del suo stabile. Tra questi si annoverano le sezioni A-A e B-B ed i prospetti sud-est, nord-est, sud-ovest e nord-ovest, datati 17 settembre 2014. In sede di opposizione, la comunione ha lamentato, tra le altre cose, il mancato rispetto dell'altezza massima, l'assenza di rilievi da parte del geometra revisore e l'omessa indicazione sui piani di alcuni riferimenti altimetrici concernenti l'andamento del terreno, la costruzione esistente ed il terrazzamento antistante. L'istante ha inteso porre rimedio ai censurati difetti con il complemento alla domanda di costruzione 9 dicembre 2014, che comprende una planimetria e tre profili longitudinali della particella e dell'edificio esistente (A-B, C-D, E-F) allestiti dal geometra revisore ing. _____. Tra gli atti, figurano pure nuovi piani e nuove sezioni integrati con i rilievi del geometra, non pubblicati, né trasmessi agli oppositori. Questi ultimi contemplano l'abbassamento di 10 cm del quarto piano dello stabile e piccoli adeguamenti del terreno antistante all'immobile, finalizzati al rispetto del limite di altezza di 15.00 m lungo l'intera facciata sud-est. Più che un semplice completamento della domanda originaria, la documentazione trasmessa in corso di procedura configura quindi una vera e propria variante riduttiva. Il 4 febbraio 2015, il municipio ha rilasciato l'autorizzazione per la sopraelevazione. Nella licenza, oltre ai piani di settembre, l'autorità ha fatto espresso riferimento anche a quelli di dicembre e alla documentazione allestita dal geometra. Nello specifico, li ha richiamati per respingere le eccezioni dell'opponente circa l'incompletezza degli atti e la violazione delle prescrizioni sull'altezza. Chiamata in seguito ad esprimersi al riguardo, ha precisato che il progetto di base autorizzato è quello di ottobre, mentre le sezioni e le facciate approvate sono quelle di dicembre (cfr. risposta 18 marzo 2015, n. 1). Da parte sua, il Governo ha invece ritenuto che gli unici piani approvati fossero i primi, posto che i successivi, non firmati e non recanti alcun timbro di approvazione, non sono menzionati né nelle premesse, né nel dispositivo della risoluzione municipale. L'insorgente contesta anzitutto questa deduzione. Quanto alla licenza, lamenta l'impossibilità di dedurre da essa la natura delle opere autorizzate. Si duole pure del fatto che sarebbero stati approvati dei piani non firmati.

E. 2.4

Ora, a dispetto del fatto che i piani in variante non sono firmati e non riportano timbri di approvazione, non vi è dubbio alcuno che l'esecutivo comunale si è basato (anche) su di essi per respingere le censure dell'opponente e quindi rilasciare il permesso di costruzione.

Benché non siano stati pubblicati o trasmessi agli oppositori, sono stati pertanto approvati unitamente a quelli precedenti. L'opposta tesi del Governo non può pertanto essere tutelata. Il Consiglio di Stato non avrebbe in ogni caso potuto confermare la licenza esclusivamente sulla base dei primi progetti, senza far capo ai piani della variante. Quelli di settembre, in particolare i prospetti sud-est e sud-ovest, non sono infatti del tutto attendibili, giacché sono stati in parte corretti in base ai rilievi altimetrici del geometra revisore. Inoltre l'opera originaria superava i limiti di altezza fissati dall'ordinamento comunale di diversi centimetri (cfr. prospetti sud-ovest e sud-est; consid. 2.5.1 e 3.4 segg.), di modo che al difetto non poteva essere posto rimedio in virtù del principio di proporzionalità con una semplice condizione di licenza, essendo in realtà necessaria una riprogettazione (cfr. STF 1C_338/2015 del 4 maggio 2016 consid. 4.4 con rif., 1C.207/2010 del 21 aprile 2011 consid. 4.4, pubbl. in: RtiD II- 2011 n. 13; STA 52.2012.137-142-161 citata consid. 2.3 con rif.; Adelio Scolari, Commentario, II ed., Cadenazzo 1996, ad art.

E. 2.5

Tornando alla risoluzione municipale, la procedura seguita dall'autorità comunale per determinarsi in punto al controverso intervento di sopraelevazione resiste alle critiche dell'insorgente. Anzitutto, fatta astrazione della questione della firma, di cui si dirà in appresso, gli atti della variante rispettavano pienamente i requisiti di legge. Nella misura in cui hanno lasciato immutate le caratteristiche essenziali del progetto iniziale, non occorre poi seguire la procedura ordinaria, ma bastava applicare quella di notifica. Dal fatto che, contrariamente a quanto previsto da quest'ultima, non sono stati pubblicati né notificati alla comunione prima dell'emanazione del provvedimento di approvazione, la stessa non ha comunque subito alcun pregiudizio, posto che ha potuto aggravarsi contro di essi davanti al Governo. Neppure l'interessata pretende il contrario. Contrariamente a quanto sostenuto, la coesistenza dei piani originali e di quelli di variante non impedisce d'altro canto di comprendere i limiti di quanto autorizzato. Chiaro è infatti che laddove la variante non ha modificato l'opera, i primi piani non sono stati rielaborati e sono parte integrante del progetto approvato (cfr. a titolo di esempio le piante dei vari piani). Non così laddove la riduzione dell'altezza del primo livello aggiuntivo ha imposto degli adeguamenti. In questo caso, quelli in variante hanno sostituito i precedenti (prospetti e sezioni). Dal loro confronto, risulta quindi di facile momento determinare la natura e la conformazione dell'opera oggetto del permesso, rimasta sostanzialmente immutata. A torto la ricorrente pretende inoltre, fondandosi unicamente sul tenore letterale del dispositivo n. 2, che il permesso sarebbe stato rilasciato per la sola sopraelevazione dello stabile, benché i piani di progetto contemplino anche altri interventi (posa di pannelli solari, modifiche alle terrazze e alle aperture in facciata dei piani esistenti). È infatti evidente che, con la licenza avversata, l'autorità di prime cure ha inteso autorizzare tutti gli interventi previsti dalla domanda di costruzione e dalla variante. Per quanto concerne infine l'assenza della firma dell'istante/pro-prietaria del fondo sugli atti della variante, va chiarito che simili formalità, esatte dagli art. 4 cpv. 1 LE e 8 cpv. 2 RLE, mirano unicamente ad evitare all'autorità di doversi pronunciare su domande di costruzione non suscettibili di tradursi in realizzazioni concrete (cfr. RDAT II-2001 n. 33 consid. 2b, I-1996 n. 41 consid. 2.2). Tutelano quindi soprattutto gli interessi dell'amministrazione, permettendo all'autorità di non dar seguito a domande presentate da richiedenti che non dimostrano o rendono quantomeno verosimile il loro diritto di disporre del fondo oggetto dell'intervento (cfr. Scolari, op. cit., ad art. 4 LE n. 737). In concreto, non sussistono dubbi che la variante sia da attribuire alla proprietaria del fondo; nessuno del resto lo mette in dubbio. Lo confermano del resto pure gli allegati di

causa prodotti durante le procedure ricorsuali (cfr. in particolare duplice 28 maggio 2015 davanti al Governo). Ad ogni modo, il municipio non ha ritenuto di dover chiedere la firma di quei documenti prima di rilasciare il permesso. Scelta, questa, che non può essere rimessa in discussione in questa sede e portare all'annullamento della licenza (cfr. STA 52.2015.353 del 24 novembre 2015 consid. 2.1, 52.2013.35 del 3 novembre 2014 consid. 2.1, 52.2010.125 del 15 marzo 2011 consid. 2.1, 52.2007.102 dell'8 agosto 2007 consid. 2.2.1). Quanto alla firma del progettista, anch'essa esatta dagli art. 4 cpv. 1 LE e 8 cpv. 2 RLE, scopo di questa prescrizione - precisata dall'art. 4 cpv. 2 LE - è quello di proteggere il pubblico da persone incapaci, garantendo che i progetti vengano elaborati da professionisti sufficientemente qualificati (cfr. STA 52.2013.311 del 19 settembre 2014 consid. 2.1; RDAT II-2004 n. 19 con rinvii, Scolari, op. cit., ad art. 4 LE n. 750). Nelle evenienze concrete, non vi sono motivi di dubitare che i piani della variante siano stati allestiti dai progettisti della _____ (il cui nome è riportato su tutti i documenti), segnatamente dall'arch. _____, che ha sottoscritto i progetti originali, e/o dall'arch. _____, che ha redatto le osservazioni a cui sono stati allegati. Anche in questo caso, tenuto conto che controversi sono i piani in variante di una prima domanda debitamente firmata, la scelta del municipio di non pretendere preliminarmente la sottoscrizione non comporta l'annullamento della licenza.

E. 2.6

Disattese le censure di natura formale, resta da verificare se l'intervento approvato dall'esecutivo comunale sia conforme al diritto materialmente applicabile.

E. 3

Altezza dell'edificio

E. 3.1

Secondo l'art. 40 cpv. 1 LE, l'altezza di un edificio è misurata dal terreno sistemato al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto. Per principio, l'altezza degli edifici è misurata sulla verticale delle facciate, a partire dal terreno sistemato sino al punto superiore determinante; il punto inferiore di misurazione è dato dal livello del terreno sistemato, perpendicolarmente sottostante (cfr. RDAT II-1996 n. 35 consid. 4.1). Il terreno naturale può essere sistemato mediante formazione di terrapieni, la cui altezza va aggiunta a quella dell'edificio sovrastante soltanto nella misura in cui supera il limite di 1.50 m ad una distanza di 3.00 m dal filo della facciata (cfr. art. 41 LE).

E. 3.2

Per terreno naturale s'intende in genere il terreno che non è mai stato oggetto di interventi edilizi volti a modificarne l'assetto originario mediante colmate o escavazioni. Ripiene e sbancamenti possono comunque perdere con il trascorrere del tempo il carattere di sistemazione artificiale. In questi casi, benché modificato, l'assetto del suolo torna ad assumere le connotazioni del terreno naturale. Determinante ai fini della distinzione tra terreno naturale e sistemato non è tanto lo scopo della modifica attuata, quanto piuttosto il suo grado d'integrazione nel contesto dei fondi circostanti. Sistemazioni che si scostano in modo abnorme dall'andamento del terreno adiacente sono da considerare come tali anche dopo molti anni, mentre alterazioni che rimodellano il suolo, inserendosi in modo armonioso nelle altimetrie dei fondi limitrofi possono essere assimilate al terreno naturale anche in un lasso di tempo relativamente breve (cfr. RDAT I-1996 n. 38 consid. 3.2; STA 52.2012.137-142-161 del 13 novembre 2012, confermata da STF 1C_4/2013 del 19 aprile

2013, pubbl. in: RtiD II-2013 n. 16; STA 52.2007.321 del 2 novembre 2007 consid. 2.1, 52.2003.26 del 7 luglio 2003 consid. 2).

E. 3.3

Le NAPR di Brissago non prevedono particolari modalità di misurazione delle altezze degli edifici. Ne consegue che tale parametro va determinato secondo gli art. 40 e 41 LE. L'art. 25 NAPR prescrive invece che, nella zona di costruzione intensiva, l'altezza massima degli edifici è di 15.00 m.

E. 3.4

La ricorrente si oppone alla conferma della licenza, eccependo il mancato rispetto dell'altezza prescritta. Prendendo come riferimento le quote del terreno ai piedi della facciata sudorientale dell'abitazione, ritiene anzitutto che, a seguito della sopraelevazione, quest'ultima supererebbe i 15.00 m. Punto superiore per la misurazione non sarebbe peraltro la sommità del parapetto, bensì il corpo scale sul tetto, che sarebbe assimilabile ad un corpo tecnico, posto che consentirebbe l'accesso al tetto soltanto ai due (nuovi) appartamenti sottostanti e non sarebbe funzionalmente connesso all'immobile. La sua altezza andrebbe pertanto computata in quella dell'edificio. Lo stesso varrebbe per quella del sottostante terrazzamento.

E. 3.4.1

Prendendo come riferimenti per la misurazione dell'ingombro verticale dell'avversata costruzione da un lato la quota inferiore del terreno sistemato ai piedi della facciata principale, che degrada leggermente in direzione sud-ovest (219.14 m/sm, cfr. profilo A-B), e dall'altro la quota del parapetto del tetto piano (234.37 m/sm; cfr. sezioni e piani in variante), la ricorrente giunge alla conclusione che, nemmeno in virtù della variante, l'altezza rispetterebbe il limite imposto dall'art. 25 NAPR ($234.37 - 219.14 = 15.23$ m). Sennonché, consapevole del difetto, con il progetto di variante l'istante ha previsto alcuni modesti interventi di sistemazione del terreno davanti alla casa - che non sono oggetto di specifica contestazione e che non risultano in ogni caso in contrasto con l'ordinamento edilizio (cfr. in proposito art. 41 cpv. 1 LE; STA 52.2007.324 citata consid. 3.2; RDAT II-2002 n. 36 consid. 2.2) - grazie ai quali, misurato dal terreno sistemato, l'ingombro verticale dell'abitazione non supererà in nessun punto la soglia dei 15.00 m (cfr. sezione A-A e prospetti sud-ovest e sud-est della variante; art. 40 cpv. 1 LE). Si tratta in sostanza di sistemare una contenuta porzione di suolo alla base dell'estremità meridionale della facciata rivolta verso valle, colmando la leggera depressione del terreno esistente in quel punto, adeguandone il livello al resto del giardino (cfr. sezione A-A; prospetto sud-ovest; profilo A-B). Da questo profilo, il progetto (di variante) è immune da critiche.

E. 3.4.2

Corpo scale A differenza di altri ordinamenti comunali, le NAPR di Brissago non prevedono una disciplina specifica per i corpi tecnici. Ne consegue che per la loro edificazione, e per quella delle altre installazioni assimilabili, trova applicazione la regola generale, secondo la quale simili opere di sovrastruttura sfuggono al computo dell'altezza dell'edificio sottostante fintanto che non determinano un ingombro rilevante dal profilo delle finalità perseguite dalle disposizioni relative a questo parametro edilizio (cfr. STA 52.2013.323 del 22 luglio 2013 consid. 2.1 seg.; RtiD I-2004 n. 37 consid. 2.2; RDAT I-1991 n. 85 consid. 2; Scolari, op. cit., ad art. 40/41 LE n. 1235). In concreto, il fatto che il corpo scale serva soltanto i due appartamenti aggiuntivi non permette di escluderne

l'evidente connessione strutturale e funzionale con l'edificio sottostante. Neppure l'insorgente pretende d'altronde che il suo impatto sulle adiacenze sarebbe rilevante dal profilo delle finalità perseguite dalle disposizioni sulle altezze, segnatamente che aumenterebbe apprezzabilmente la percezione del volume dell'abitazione. A ragione, poiché tanto in valori assoluti, quanto in termini relativi per rapporto alla superficie del tetto e all'ingombro generale dello stabile, le sue dimensioni sono tutto sommato contenute. Ne consegue che la sua altezza non va computata su quella dell'edificio sottostante.

E. 3.4.3

Terrazzamento/terrapieno Nemmeno l'altezza del terrazzamento antistante l'abitazione, sorretto da un muro di ca. 3.50/4.00 m di altezza, va sommata a quella dell'edificio. Irrilevante è il fatto che il suo carattere artificiale sarebbe ancora percepibile. Decisiva è piuttosto la circostanza che, come si evince dal raffronto tra i profili del geometra revisore, i piani della variante (cfr. prospetti e sezioni) e quelli richiamati dal municipio (cfr., in particolare, la facciata ovest e la sezione risalenti ad un progetto del 1980), la (facciata sud-est della) costruzione, arretrata, non insiste sul terrapieno, ma poggia sul terreno naturale. Non va dunque computato sull'altezza dello stabile. Al caso di specie non torna peraltro neppure applicabile la regola generale che impone di sommare l'altezza delle facciate aperte verso valle dei corpi di fabbrica coperti da tetti piani, strutturalmente connessi e disposti a quote diverse sulla verticale del pendio (cfr. art. 40 cpv. 2 LE). Contrariamente a quanto pretende l'interessata, quello in discussione è infatti un semplice terrapieno. La presenza nel muro che lo sostiene di nicchie chiuse da cancelli non porta a diversa conclusione, posto che non è sufficiente per attribuirgli la qualità di edificio, ovvero di costruzione vuota all'interno comprendente spazi chiusi, utilizzabili per proteggere persone o cose dagli influssi atmosferici (cfr. STA 52.2004.181 del 20 agosto 2004 consid. 2.1, 52.2004.112 del 10 maggio 2004 consid. 2.2; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zurigo 1991, n. 182).

E. 4

Posteggi

E. 4.1

Secondo l'art. 39 cpv. 1 lett. a NAPR, per nuovi edifici, ricostruzioni, ampliamenti sostanziali o cambiamenti di destinazione di fabbricati esistenti il proprietario deve dimostrare di disporre in loco di (...) un posto auto ogni 100 mq di SUL destinata all'abitazione o frazione superiore, ma almeno uno per alloggio. Qualora la formazione di posteggi fosse tecnicamente difficile o deturpante le caratteristiche ambientali, soggiunge la norma (cpv. 4), il Municipio impone ai proprietari un contributo pari al 25% del costo di costruzione del posteggio, compreso il valore del terreno. La difficoltà tecnica ai sensi della norma in esame non è riconducibile soltanto alla situazione dei luoghi e a motivi di tecnica delle costruzioni in senso stretto, ma comprende anche l'inesigibilità dovuta alla manifesta sproporzione tra l'onere a carico dell'obbli-gato ed il vantaggio derivante alla collettività (RDAT I-1991 n. 52; Scolari, op. cit., ad art. 29 LALPT n. 275). Al giorno d'oggi, le moderne tecniche di costruzione permettono invero di realizzare impianti per lo stazionamento dei veicoli anche in luoghi che in passato erano considerati inaccessibili, per cui la formazione effettiva di posteggi non di rado si riduce ad una questione di sopportabilità dei costi (cfr. STA 52.2009. 489-491 dell'8 luglio 2010 consid. 2 e 3.3).

E. 4.2

Il contributo sostitutivo per posteggi è una prestazione pecuniaria che sostituisce l'obbligo principale di eseguirli (obbligazione di fare), quando lo stesso risulti oggettivamente impossibile o sproporzionato, in particolare per motivi tecnici, per ragioni ambientali o paesaggistiche, per la manifesta sproporzione tra l'onere a carico dell'obligato ed i vantaggi derivanti alla collettività (cfr. Scolari , op. cit., ad art. 29 LALPT n. 275 segg.). Come altre indennità sostitutive (ad es. quelle per la costruzione di rifugi o per la diminuzione delle aree agricole), non ha un carattere a sé stante, ma accessorio, ovvero sempre dipendente, nell'esistenza e nell'entità, dall'obbligazione di fare principale, ovvero quella di realizzare dei parcheggi su suolo privato (cfr. DTF 97 I 792; Max Imboden/René Rhinow , Schweizerische Verwaltungsrechtsprechung, V ed., Basilea 1976, n. 112 B).

E. 4.3

L'obbligo di dotare le costruzioni di un adeguato numero di posteggi può essere soddisfatto anche mediante la messa a disposizione degli spazi necessari su fondi di terzi (cfr. Scolari, op. cit., ad art. 29 LALPT n. 271 segg.; Adrian Haas, Staats- und verwaltungsrechtliche Probleme bei der Regelung des Parkierens von Motorfahrzeugen auf öffentlichem und privatem Grund, insbesondere im Kanton Bern, Diss., Berna 1994, pag. 63; Fritz Frey, Die Erstellungspflicht von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge nach zürischem Recht, Diss., Zurigo 1987, pag. 57 segg.). In questo caso, l'utilizzazione del sedime altrui deve essere assicurata mediante la costituzione di una servitù prediale o la sottoscrizione di un contratto di locazione di lunga durata (cfr. STA 52.2012.107 del 23 aprile 2013 consid. 3.2; Scolari, op. cit., ad art. 29 LALPT n. 272; Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985 - Kommentar Band I, IV ed., Berna 2013, ad art. 16-18 n. 24; Haas, op. cit., pag. 63; Frey, op. cit., pag. 59).

E. 4.4.1

Vista la difficoltà di creare sul fondo degli stalli, in quanto non c'è un accesso veicolare e la morfologia del terreno richiederebbe l'edificazione di una autorimessa molto onerosa ed economicamente non sostenibile, la prima istanza ha subordinato la licenza al versamento di fr. 40'000.- quale indennità sostitutiva per la realizzazione di quattro posti auto, a suo avviso necessari in base all'art. 39 NAPR, dato che il progettato ampliamento comporta la realizzazione di due nuovi appartamenti con una SUL superiore a 100 mq. Il Governo ha respinto le eccezioni sollevate dalla ricorrente a tale riguardo, limitandosi a rilevare che non avrebbe tratto alcun vantaggio dall'annullamento della risoluzione municipale su questo punto. Secondo l'insorgente, il fabbisogno di posti auto andrebbe invece calcolato prendendo in considerazione l'intero edificio. Prima di prelevare un contributo sostitutivo, il municipio avrebbe tuttavia dovuto ingiungere alla beneficiaria del permesso di vincolare l'uso degli stalli a sua disposizione sui sedimi limitrofi alle necessità dell'edificio, iscrivendoli a registro fondiario come comproprietà coattiva o servitù prediale . In caso di esonero, il contributo sostitutivo andrebbe comunque quantificato sulla base di almeno otto posti auto, anziché quattro.

E. 4.4.2

Come si evince dal testo dell'art. 39 cpv. 1 NAPR, l'obbligo di dotare gli edifici di un numero di posteggi commisurato alle loro destinazioni e superfici non sussiste soltanto in caso di nuova costruzione, ma anche in caso di ricostruzioni, ampliamenti sostanziali e cambiamenti di destinazione. In concreto, non vi è dubbio che l'intervento progettato comporti un ampliamento sostanziale dello stabile esistente. Il municipio era dunque tenuto

a calcolare il fabbisogno di posteggi complessivo e a verificare se lo stesso può essere soddisfatto materialmente. In caso negativo, avrebbe dovuto stabilire il contributo sostitutivo per tutti i posteggi mancanti. Non poteva invece limitarsi a fissarlo prendendo in considerazione soltanto quelli necessari per i due appartamenti di nuova edificazione. Sennonché, il difetto non implica necessariamente l'annullamento del permesso, perché allo stesso può essere agevolmente posto rimedio in questa sede come segue. Secondo la prima istanza e come indicato dalla stessa istante in licenza (cfr. calcolo fabbisogno posteggi allegato alla domanda di costruzione), concluse le opere di ampliamento lo stabile necessiterà complessivamente di otto parcheggi (cfr. licenza edilizia, n. 8 pag. 6). Neppure la ricorrente lo contesta. La realizzazione di questi stalli sul sedime non appare agevole. Vista la morfologia del terreno ed i manufatti esistenti, l'unica soluzione praticabile richiederebbe la creazione di un'autorimessa alla base del pendio, previa rimozione del muro che sostiene il pendio lungo la strada ed escavazione del terreno al di sotto del terrazzamento e dell'edificio esistenti. Un simile intervento, oltre che particolarmente oneroso, è senz'altro connotato da importanti difficoltà tecniche. Del tutto sostenibile appare, alla luce di queste circostanze, la valutazione del municipio in merito all'inesigibilità di realizzare degli stalli direttamente sul sedime. Vanno quindi considerate realizzate le condizioni per imporre il versamento di un'indennità sostitutiva. Quest'ultima andava tuttavia quantificata in funzione di otto stalli mancanti, anziché di soli quattro, calcolando fr. 10'000.- a posteggio. Importo, questo, di per sé non contestato dalla ricorrente e comunque conforme a quanto previsto dall'ordinanza municipale concernente il versamento dei contributi sostitutivi, da parte dei privati, per la mancata costruzione di posteggi del novembre 2008 (cfr. lett. b delle premesse e art. 2). Alla luce di quanto precede, la licenza edilizia va dunque riformata, imponendo alla resistente di versare un contributo sostitutivo di fr. 80'000.- (8 x fr. 10'000.-), invece che di fr. 40'000.-. Resta riservata la facoltà per quest'ultima di mettere al servizio dello stabile i parcheggi di cui dispone sui fondi latitanti, mediante l'iscrizione di servitù prediali o la sottoscrizione di contratti di locazione di lunga durata, ritenuto che, in caso di cancellazione delle prime o cessazione dei secondi, ritornerà applicabile la regola che impone di pagare il contributo sostitutivo.

E. 5.1

Sulla scorta di quanto precede, il ricorso è parzialmente accolto. Di conseguenza, il giudizio governativo è annullato, mentre la licenza è riformata nel senso che è subordinata alla condizione di versare un contributo sostitutivo di fr. 80'000.- (8 x fr. 10'000.-), ferma restando la facoltà di mettere al servizio dello stabile i parcheggi di cui la resistente dispone sui fondi latitanti, così come indicato al precedente considerando (4.4.2).

E. 5.2

Dato l'esito, la tassa di giustizia è posta a carico della ricorrente e della resistente, proporzionalmente al rispettivo grado di soccombenza (art. 47 cpv. 1 LPAm). Per quanto non compensate, l'insorgente dovrà rifondere alla resistente, assistita da un legale, una congrua indennità a titolo di ripetibili (art. 49 cpv. 1 LPAm). Per questi motivi, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è parzialmente accolto. §. Di conseguenza:

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