

TI_GERICHTE 52.2016.409 vom 8. August 2017

TI Tribunale d'appello, 2017-08-08, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2016.409

FR: TI_GERICHTE 52.2016.409 du 8 août 2017

IT: TI_GERICHTE 52.2016.409 del 8 agosto 2017

Regeste

Licenza edilizia per la costruzione di due stabili residenziali

Erwägungen

E. 1.1

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 21 cpv. 1 LE. Certa è la legittimazione attiva del ricorrente, istante in licenza, personalmente e direttamente toccato dal giudizio impugnato, di cui è destinatario (art. 21 cpv. 2 LE; art. 65 cpv. 1 legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013; LPAm; RL 3.3.1.1). Il ricorso, tempestivo (art. 68 cpv. 1 LPAm), è dunque ricevibile in ordine.

E. 1.2

Il giudizio può essere emanato sulla base degli atti, integrati dagli incarti edilizi archiviati riferiti alla part. _____ prodotti dall'ufficio tecnico e dalle risultanze dell'udienza di sopralluogo di cui si è detto in narrativa (cfr. supra, consid. H).

E. 2.1

Oggetto di controversia in questa sede è unicamente il progetto per il blocco 2. I vicini non si sono infatti aggravati contro la decisione del Governo che ha confermato la licenza edilizia per l'edificio a valle (blocco 1). Da questo profilo, essa sfugge pertanto al giudizio di questa Corte.

E. 2.2

Con l'emanazione della presente decisione, superflua diviene inoltre l'evasione della domanda del ricorrente volta ad accertare in via incidentale il carattere definitivo del permesso, in quanto riferito al citato blocco 1, rispettivamente la possibilità - frattanto negata dal municipio con decisione 6/15 marzo 2017 - di cominciare i relativi lavori (cfr. anche conclusioni dell'insorgente, pag. 5). Nella misura in cui attiene a una fase successiva a quella del rilascio della licenza (fase esecutiva), non è invero dato di vedere come questa Corte potrebbe pronunciarsi su tale aspetto, che di per sé esula dall'oggetto del contendere. Come detto, non occorre comunque soffermarsi su questo punto. 3.3.1. Secondo l'art. 44 cpv. 3 delle norme di attuazione del piano regolatore (NAPR), nella zona residenziale semintensiva (RS) l'altezza massima degli edifici non può superare m 13.50. 3.2. Secondo l'art. 40 cpv. 1 LE (a cui rimanda anche l'art. 11 cpv. 1 NAPR), 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. R DAT 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 m 1.50 ad una distanza di 3.00 m dal filo della facciata (cfr. art. 41 LE).

3.3. Per terreno naturale si intende in genere il terreno che non è mai stato oggetto di interventi edilizi volti a modificarne l'assetto originario mediante colmate od 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 terreno 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 52.2014.394 del 13 gennaio 2016 consid. 2.3; 52.2012.137-142-161 del 13 novembre 2012, confermata da STF 1C_4/2013 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).

3.4. In concreto, per stabilire l'altezza (a valle) del nuovo stabile (blocco 2) il progetto ha considerato quale terreno naturale il livello del terreno esistente, così come rilevato dal geometra revisore (cfr. sezione B). Livello che coincide con il terrazzamento superiore esistente, realizzato (unitamente agli altri terrazzi sottostanti) in epoca imprecisata, verosimilmente tra gli anni '40 e '50, successivamente all'edificazione dell'edificio (villa doppia) esistente (cfr. piani di cui all'incarto DC 1938, che non prevedevano particolari sistemazioni del terreno). Si tratta in particolare di un terrapieno che si estende per circa 15-20 metri dai piedi della villa, formando una sorta di giardino pianeggiante al suo servizio (cfr. doc. 2: foto F18 e F19; verbale di sopralluogo con foto 1). Lo stesso è sorretto da un muro di sostegno (sormontato da piante rampicanti) alto fino a circa 2 m (a valle). Il progetto qui controverso prevede di sfruttare interamente il terrapieno in questione - che assimila a terreno naturale ("TN") - innalzandolo a valle di ulteriori m 1.50. In base ai piani, l'altezza del nuovo stabile, misurata dal terreno così sistemato, ammonterà a m 13.50.

SEZIONE B (schema) 13.50 edificio esistente 1.50 TN ca. 2 m

Ora, scostandosi dal municipio, il Governo ha considerato che, contrariamente a quanto riportato nei piani, il terrazzamento di cui si tratta non potesse essere assimilato a terreno naturale, a fronte del suo carattere artificiale, tuttora percepibile. A giusta ragione.

3.5. Ancorché realizzati più di 60 anni fa, l'artificiosità dei terrazzamenti sul pendio - perlomeno di quello superiore qui controverso - è infatti ancora chiaramente riconoscibile. Questo zoccolo non è anzitutto presente lungo la fascia est (larga ca. 2 m) del fondo stesso (in cui è stato ricavato un passaggio pedonale; cfr. doc. 2: piano di situazione e foto F27; verbale con foto 11 e 13). Un simile terrazzo non è poi riscontrabile sui fondi latitanti: il terrapieno - proprio laddove il progetto prevede di sopraelevarlo di ulteriori m 1.50 - svetta in particolare sul fondo (part. _____) a est (cfr. verbale a pag. 2 con foto 14-16). Fondo che verso il confine con la part. _____ presenta un andamento tutto sommato naturale (cfr. verbale con foto 11-16). Certo, è vero che anche sulla part. _____ vi è un terrazzamento sorretto da un muro in pietra (arretrato dal confine): esso non forma tuttavia un giardino pianeggiante che si diparte dai piedi dell'edificio esistente, ma è più avanzato e, soprattutto, situato a una quota ben più bassa di quella dello zoccolo in questione (cfr. verbale a pag. 2 con foto 16 e 17), con il quale non forma pertanto un fronte unitario. Tutt'al più potrebbe presentare una certa omogeneità con il terrazzo intermedio sulla part. _____ (cfr. doc. 2: foto F27 con la traccia in rosso "B", F6 e F28), ma di

certo non con il controverso zoccolo che lo sovrasta. La part. _____ è poi particolarmente indicativa, ove solo si consideri che a monte - laddove l'edificio esistente (di color rosso scuro) si allinea a quello (di color verde-giallo) della part. _____ - i due terreni non presentano invece apprezzabili dislivelli: il terreno della part. _____ risulta infatti solo un po' più basso (cfr. verbale a pag. 2 con foto 9 e 10). Il terrapieno emerge inoltre dai fondi che confinano sul lato ovest (part. _____, _____): in particolare, in corrispondenza della sua parte più avanzata, sporge di almeno mezzo metro dal terreno della part. _____, sistemato con un terrazzo (alto al massimo 1 m; cfr. verbale a pag. 1 con foto 2 e 3); differenza che, ancorché non così importante in termini metrici, appare comunque anomala, se solo si considera che - proprio per la lieve pendenza del versante (anche) sull'asse est-ovest evocata dal ricorrente (intuibile dalla salita di via _____, cfr. ricorso pag. 12 e conclusioni pag. 4) - il fondo a ovest dovrebbe invece - semmai - essere posto a una quota leggermente superiore. Anche da questo lato, il terrapieno irrompe dunque in modo innaturale nel contesto. Non porta ad altra conclusione il fatto che sulla part. _____ - a monte, verso via _____ - è pure presente un terrazzo che s'innalza di qualche metro rispetto alla quota della part. _____, che gli si affianca (in corrispondenza della villa; cfr. verbale a pag. 2 con foto 20; doc. 2: foto F8, F18 e F22). Tale terrapieno, sul quale è stato costruito un edificio di 2 piani (part. _____ sub A; cfr. doc. 2: foto F18 e F22), non permette di considerare naturale il controverso terrazzamento: anzitutto perché, come detto, è molto più arretrato e non forma pertanto con quest'ultimo un fronte unitario. In ogni caso, neppure tale opera può essere assimilata a terreno naturale; tant'è che neppure il proprietario della part. _____ sembra averne ricavato un vantaggio particolare, ove solo si pensi che l'edificio (di 2 piani) che vi insiste, ancorché più alto "alla base" della villa del ricorrente (di 3 piani), ad occhio nudo, non presenta invece apprezzabili differenze d'altezza a livello del cornicione di gronda (cfr. doc. 2: foto F6 e F18; verbale con foto 20). 3.6. Stante tutto quanto precede, insostenibile è la tesi del municipio che, fondandosi unicamente sul lungo tempo trascorso rispettivamente su un'apparente impossibilità di determinare il terreno di campagna prima delle modifiche avvenute oltre 50 anni fa, ha sommariamente assimilato il terrazzamento in discussione a terreno naturale ("TN"). Per giurisprudenza, determinante ai fini della qualifica non sono infatti il fine della sistemazione originaria ed il tempo trascorso da quando l'opera è stata realizzata, ma il suo grado di integrazione nel quadro del terreno circostante. Grado di integrazione, che, in concreto, è inesistente. Nulla può in tal senso dedurre il ricorrente dal giudizio di questa Corte del 2 novembre 2007 (STA 52.2007.321): diversamente da quel caso, non è in discussione un terrapieno il cui livello a monte del muro che lo sorregge è sostanzialmente simile a quello dei terreni circostanti ma - come detto - un terrazzo abnorme, che svetta percettibilmente sul terreno del fondo stesso e dei fondi latitanti. Tanto meno vi sono infine insormontabili difficoltà nel ricostruire il livello del terreno naturale che - pur con un certo grado di approssimazione - potrà senz'altro essere agevolmente determinato orientandosi a quello tuttora riscontrabile lungo il confine con la part. _____. 3.7. Ciò detto, è inevitabile concludere che il blocco 2 disattende l'altezza massima (m 13.50) ammessa dalle norme di zona. Sulla sua altezza (m 13.50) - nella misura in cui supera m 1.50 (art. 41 LE) - deve infatti essere conteggiato anche il terrapieno sottostante, alto più di

E. 3

m dal terreno che, indirizzandosi a quello lungo il confine con la part. _____, va considerato naturale. Superando di almeno m 1.50 l'altezza massima fissata dalle NAPR, da

questo profilo il progetto, così come concluso dal Governo, non può pertanto essere autorizzato. 4.4.1. Sulla base delle considerazioni che precedono, il ricorso deve pertanto essere respinto. 4.2. Dato l'esito, la tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAm) e le ripetibili (art. 49 cpv. 1 LPAm) per questa sede, sono poste a carico del ricorrente, secondo soccombenza. Per questi motivi, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 2'500.-, dedotto l'importo (fr. 1'500.-) già versato a titolo di anticipo delle presunte spese processuali, è posta a carico del ricorrente, il quale verserà un identico importo (fr. 2'500.-) a CO 2 e CO 1, a titolo di ripetibili. 3. Contro la presente decisione è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale a Losanna entro il termine di 30 giorni dalla sua notificazione (art. 82 segg. legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110). 4. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo Il presidente
La vicecancelliera

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