

TI_GERICHTE 52.2016.645 vom 29. Juli 2015

TI Tribunale d'appello, 2015-07-29, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2016.645

FR: TI_GERICHTE 52.2016.645 du 29 juillet 2015

IT: TI_GERICHTE 52.2016.645 del 29 luglio 2015

Regeste

Licenza edilizia per l'edificazione di 10 unità abitative

Erwägungen

E. 1.1

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 21 cpv. 1 LE. Certa è la legittimazione attiva della ricorrente, istante in licenza, personalmente e direttamente toccata dal giudizio impugnato, di cui è destinataria (art. 21 cpv. 2 LE; art. 65 cpv. 1 della legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013; LPAm; RL 165.100). Il ricorso, tempestivo (art. 68 cpv. 1 LPAm), è dunque ricevibile in ordine.

E. 1.2

Il giudizio può essere reso sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAm). Dato l'esito, i piani agli atti bastano per statuire sull'impugnativa.

E. 2

e rimandi; cfr. inoltre, sull'art. 16 LE: STA 52.2013.94/97 del 2 maggio 2014 consid. 2.1, 52.2004.311 del 26 ottobre 2004 consid. 2, 52.2000.261 del 14 dicembre 2000 consid. 2; Adelio Scolari, Commentario, Cadenazzo 1996, n. 900 seg. ad art. 16 LE).

E. 2.1

Giusta l'art. 4 LE, la domanda di costruzione deve essere corredata della documentazione necessaria. Secondo l'art. 11 cpv. 1 del regolamento d'applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE; RL 705.110), i progetti devono fornire tutte le indicazioni atte a rendere chiaramente comprensibili la natura e l'estensione delle opere oggetto della domanda. L'autorità, soggiunge la norma (cpv. 3), può all'occorrenza chiedere informazioni o completamenti. L'esigenza di completezza della documentazione da allegare alla domanda di costruzione è volta, da un lato, a permettere all'autorità di esperire un esame approfondito ed esauriente della conformità dell'intervento per rapporto alle disposizioni concretamente applicabili, dall'altro, a definire esattamente i limiti della licenza che viene semmai accordata al richiedente. La disposizione che permette all'autorità di chiedere di precisare e completare domande di costruzione carenti è espressione del principio di proporzionalità e del conseguente divieto di formalismo eccessivo. Non è tanto un diritto, quanto piuttosto un dovere dell'autorità, che non può respingere domande di costruzione lacunose dal profilo della documentazione allorché il difetto può essere facilmente sanato chiedendo all'istante di completarle o di fornire le informazioni mancanti (cfr. STA 52.2011.520 del 9 luglio 2012 consid. 2.1, 52.2010.171 del 22 giugno 2010 consid. 2.1.).

E. 2.2

Eventuali carenze formali della domanda di costruzione devono in primo luogo essere rimosse davanti al municipio. Se l'autorità comunale non procede nelle sue incombenze, spetta al Consiglio di Stato, nell'ambito dell'accertamento d'ufficio dei fatti rilevanti, esigere quei chiarimenti o complementi che si rendessero necessari, salvaguardando il diritto di essere sentito delle parti. Ciò vale segnatamente allorché le informazioni mancanti possono essere acquisite facilmente (cfr. RDAT I-1995 n. 19 consid. 3.1 in fine; cfr. anche STA 52.2010.171 citata consid. 2.4). Parimenti, nulla impedisce all'istante in licenza, segnatamente in presenza di una contestazione, di produrre spontaneamente davanti all'autorità di ricorso documenti mancanti o aggiuntivi (ad es. perizie, studi, ecc.) tendenti ad accertare la conformità del progetto con il diritto applicabile (cfr. Marco Borghi/Guido Corti, Compendio di procedura amministrativa ticinese, Lugano 1997, n. 1 ad art. 57; cfr. anche STA 52.2010.171 del 22 giugno 2010 consid. 2.2). Riservate le modifiche (varianti) di progetto di una certa importanza, la produzione di simili complementi, al pari delle differenze che non superano un grado di tolleranza ragionevolmente ammissibile, non soggiace a particolari formalità (cfr. art. 16 cpv. 2 LE; cfr. STA 52.2016.504 del 16 marzo 2018 consid.).

E. 2.3

In concreto, la domanda di costruzione prevedeva lo smaltimento delle acque meteoriche e chiare in particolare tramite l'allacciamento alla canalizzazione comunale (cfr. piano canalizzazioni). Tale concetto è stato preavvisato negativamente dalla SPAAS, che ha indicato che esso dovrebbe avvenire tramite infiltrazione e/o dispersione superficiale. Ha nondimeno richiesto - a mero titolo di condizione - la presentazione, prima dell'inizio dei lavori, di una perizia idrogeologica (con prova di permeabilità) volta a stabilire il dimensionamento delle opere di infiltrazione (al fine di evitare danni a terzi) e un progetto aggiornato (cfr. avviso cantonale, pag. 5). Condizione che il Municipio ha fatto propria (cfr. licenza edilizia, ad 1). A fronte delle censure sollevate dai vicini oppositori, che contestavano la possibilità di differire tale aspetto, dinanzi al Governo la ricorrente ha prodotto la perizia indicata, modificando di conseguenza il piano di canalizzazione. In particolare, quest'ultimo contempla ora i seguenti due nuovi impianti d'infiltrazione: (1) una prima trincea lunga 33 m (con un diametro di 1.50 m) ai piedi della casa 2 (situata fino ad una distanza di 3 m dai fondi sottostanti, part. _____ e _____), volta a stoccare e infiltrare la pioggia derivante da 1'513 mq di superfici impermeabili; (2) una seconda trincea più piccola (L = 8 m; Ø 1 m), situata tra le case 1 e 2, a 2 m di distanza dal terreno sottostante (part. _____), per stoccare e infiltrare le acque meteoriche dell'area restante. Ora, a fronte dell'importanza di queste modifiche, che hanno sovvertito il concetto di smaltimento delle acque meteoriche precedentemente proposto, non vi è chi non veda come le stesse non avrebbero potuto essere avallate direttamente dall'autorità di ricorso. Non tanto perché il piano non consentiva di comprendere il nuovo concetto di smaltimento proposto - invero piuttosto chiaro, al di là dell'impropria scala di progetto (cfr. art. 13 RLE) - ma per un'evidente lesione dell'art. 16 LE, che imponeva in concreto la ripetizione della procedura, al fine di salvaguardare i diritti di opposizione di eventuali interessati. Alla luce del consistente volume di acque da smaltire su un terreno che presenta peraltro una mediocre capacità d'infiltrazione (cfr. citata perizia), come pure dell'apprezzabile estensione e dell'ubicazione degli impianti previsti, le modifiche proposte non potevano prescindere da ogni formalità, non essendo comunque riconducibili a differenze che non superano un grado di tolleranza ragionevolmente ammissibile (art. 16 cpv. 2 LE). Nella migliore delle ipotesi richiedevano perlomeno una notifica da pubblicare avvisando i proprietari confinanti, oltre

che da sottoporre all'autorità cantonale. Non si tratta infatti di rettifiche di secondaria importanza, né di un semplice complemento inteso unicamente a dimostrare la conformità del progetto pubblicato con il diritto materiale applicabile (cfr. STA 52.2016.504 citata consid. 2.3). Le variazioni apportate al progetto di canalizzazione sono poi all'evidenza suscettibili di toccare diritti di terzi, soprattutto dei proprietari dei terreni immediatamente sottostanti (non coinvolti nel presente procedimento), che in base ai piani pubblicati potevano fare affidamento su una diversa modalità di smaltimento delle acque (tramite canalizzazione comunale). Al di là delle motivazioni sviluppate dal Governo, nelle circostanze concrete la disattenzione delle norme procedurali impediva dunque di autorizzare la variante introdotta in corso di causa, e ciò a prescindere dal fatto che l'autorità dipartimentale si sia frattanto pronunciata sul nuovo sistema di smaltimento proposto. In tale contesto va comunque stigmatizzato l'atteggiamento della SPAAS, che anziché attenersi ai momenti di contrasto riscontrati, dando semmai all'istante la facoltà di emendarli seguendo l'apposita procedura (art. 16 LE), ha di fatto avallato il progetto limitandosi a inserire nell'avviso la condizione di presentare, prima dell'inizio dei lavori, le perizie mancanti e i piani modificati. La licenza edilizia è per definizione un atto amministrativo mediante il quale l'autorità accerta che nessun impedimento di diritto pubblico si oppone all'esecuzione dei lavori previsti (art. 1 RLE). I limiti dell'intervento vanno dunque definiti prima del rilascio della licenza, non soltanto prima dell'inizio dei lavori. Seppur per altri motivi, nell'esito il giudizio del Governo resiste dunque alle critiche della ricorrente.

E. 3

Urbanizzazione

E. 3.1

Secondo l'art. 19 cpv. 2 della legge federale sulla pianificazione del territorio del 22 giugno 1979 (LPT; RS 700), l'ente pubblico urbanizza le zone edificabili entro i termini previsti dal programma di urbanizzazione; se necessario, può scaglionare l'urbanizzazione. Tale obbligo non conferisce al proprietario un diritto soggettivo all'urbanizzazione dei suoi fondi (cfr. Eloi Jeannerat, in: Heinz Aemisegger/Pierre Moor/Alexander Ruch/Pierre Tschannen, Commentaire pratique LAT: Planifier l'affectation, Ginevra/Zurigo/Basilea 2016, n. 47 ad art. 19). Per porre rimedio a eventuali ritardi dell'ente pubblico nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'art. 19 cpv. 3 LPT stabilisce che, se l'ente pubblico non urbanizza le zone edificabili nei termini previsti, deve permettere ai proprietari fondiari di provvedere da sé all'urbanizzazione dei fondi secondo i piani approvati dall'ente pubblico oppure di anticipare le spese d'urbanizzazione giusta il diritto cantonale. La norma è stata recepita a livello cantonale dall'art. 38 LST. Secondo questa disposizione, se l'urbanizzazione della zona edificabile non è realizzata nei termini previsti dal programma di urbanizzazione i proprietari fondiari possono: - prevedere da sé all'urbanizzazione dei fondi secondo i piani approvati, stabilendo con il comune per contratto di diritto pubblico segnatamente le modalità d'esecuzione dei lavori, il diritto di proprietà sulle opere, le condizioni per l'allacciamento dei vicini, il riscatto delle opere e il trasferimento di diritti e obblighi all'ente pubblico (lett. a); - anticipare i costi dell'urbanizzazione, stabilendo con il comune mediante contratto di diritto pubblico segnatamente l'importo da anticipare, il rimborso del capitale anticipato e l'interesse dovuto (lett. b). La norma presuppone avantutto la mora dell'ente pubblico, che il proprietario può chiedere al municipio di accertare, comunicandogli nel contempo di voler porre in atto uno degli strumenti dell'art. 19 cpv. 3

LPT. L'esecutivo consenziente sottoscriverà dunque un contratto di diritto pubblico soggetto all'approvazione del legislativo (cfr. art. 13 cpv. 1 lett. g e 42 cpv. 2 LOC; Messaggio sul disegno di legge sullo sviluppo territoriale del 9 dicembre 2009, n. 6309, pag. 63 seg.), che, nel caso in cui il proprietario intenda provvedere autonomamente all'urbanizzazione, deve contenere le indicazioni esatte dall'art. 38 lett. a LST (cfr. anche art. 47 cpv. 2 del regolamento della legge sullo sviluppo territoriale del 20 dicembre 2011; RLst; RL 701.110). In ogni caso, gli impianti di urbanizzazione devono essere realizzati secondo i piani approvati dall'ente pubblico (cfr. art. 19 cpv. 3 LPT e 38 lett. a LST).

E. 3.2

In concreto, il progetto prevede di realizzare l'accesso al complesso (case 2, 3 e 4) mediante una nuova strada lunga circa 120 m, che sarà in buona parte sovrapposta alla superficie riservata dal piano del traffico alla nuova bretella della strada di raccolta (volta a collegare via _____ a via _____). La strada non configura un'opera di urbanizzazione anticipata ai sensi dell'art. 38 lett. a LST; la RI 1 non ha infatti richiesto al Municipio di accertare un suo eventuale ritardo nell'esecuzione della strada di raccolta, tanto meno ha concluso con l'ente locale un contratto di diritto pubblico ai sensi di questa norma per potervi provvedere direttamente (in tutto o in parte). La strada progettata non è del resto concepita come il primo tratto della nuova strada di raccolta - che è una strada pubblica (cfr. art. 2 della legge sulle strade del 23 marzo 1983; Lstr; RL 725.100), che raccoglie e distribuisce il traffico a livello locale (cfr. Dipartimento del territorio, Manuale per la redazione di piani del traffico, dicembre 2002, pag. 9 e norma VSS 640.040b; cfr. in tal senso anche la nuova Linea guida, Piano dell'urbanizzazione - Programma di urbanizzazione, dicembre 2014, pag. 19) -, ma è progettata esclusivamente come semplice strada d'accesso privata per i nuovi edifici residenziali (blocchi 2, 3 e 4). Sennonché una simile opera, finalizzata a soddisfare interessi prettamente privati, anche solo provvisoriamente (o a titolo precario), non è all'evidenza compatibile con la destinazione a scopi pubblici della strada carrozzabile definita dal piano del traffico (cfr. per analogia, Eric Brandt/Pierre Moor, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen, Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zurigo 2010, n. 23 ad art. 18; Christian Häuptli, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Berna 2013, § 15, n. 92; AGVE 2015 pag. 420 segg., pag. 421 e rimandi). Piano che ha creato il vincolo pianificatorio e la base legale ai fini dell'espropriazione del fondo per la concreta realizzazione dell'opera pubblica. Ne deriva che con tale vincolo la superficie è sottratta alla libera disposizione dei proprietari, che non possono sfruttarla per fini edilizi propri, ma semmai solo eseguire l'opera viaria alle condizioni e nei limiti conferiti loro dall'art. 38 lett. a LST. Norma, quest'ultima, che, al pari dell'art. 19 cpv. 3 LPT, impone peraltro che la strada sia eseguita "secondo i piani approvati dall'ente pubblico"; per principio tali piani - diversamente da quanto avviene in concreto - devono inoltre ossequiare il tracciato (e il calibro) della strada, così come pianificata a livello di piano regolatore (cfr. RtiD II-2012 n. 18 consid. 8.3; RDAT II-1993 n. 36 consid. 6.2). Ponendosi in contrasto con il vincolo risultante dal piano del traffico e le predette norme, già per questo motivo il progetto non poteva essere approvato. Non potendo essere realizzata la strada privata, neppure a titolo provvisorio, a dispetto di quanto affrettatamente concluso dalle precedenti istanze, viene inoltre a mancare il requisito dell'accesso sufficiente (art. 19 cpv. 1 LPT) per la prospettata edificazione (case 2, 3 e 4 con la relativa autorimessa di 24 posti, oltre ai 3 posteggi esterni, cfr. piano di situazione). Anche da questo profilo, la licenza edilizia non può pertanto essere ripristinata, come a ragione eccepiscono i vicini resistenti. 4. Altezza 4.1. Giusta 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. Secondo l'art. 40 cpv. 2 primo periodo LE, per edifici contigui l'altezza è misurata per ogni singolo edificio. Analogamente, soggiunge il secondo periodo, si procede per costruzioni in pendio, articolate sulla verticale, a condizione che si verifichi tra i corpi situati a quote diverse una rientranza di almeno 12 metri. 4.2. 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 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 a una distanza di 3.00 m dal filo della facciata (cfr. art. 41 LE). Se il terreno è sistemato mediante escavazione del terreno naturale, fa stato il livello del terreno risultante dallo scavo. I limiti d'altezza non sono infatti destinati soltanto a salvaguardare i fondi circostanti da immissioni d'ombra eccessive, ma perseguono anche finalità d'ordine paesaggistico (STA 52.2014.204 del 27 marzo 2015 consid. 2.1, 52.2005.426 del 15 febbraio 2006 consid. 4.1 confermata da STF 1P.173/2006 del 26 ottobre 2006 consid. 2.2 ; Scolari , op. cit., n. 1123 ad art. 40 LE). Restano riservate le trincee, purché occupino soltanto una frazione della facciata, scavate nel terreno per formare un'area di disimpegno (cfr. STA 52.2005.39 del 20 aprile 2005 consid. 2). Blocco "Casa 2" 4.3. In concreto, il blocco della casa 2 è formato da quattro edifici , che presentano muri comuni rispettivamente un contatto delle facciate contrapposte (est-ovest) pressoché integrale (cfr. STA 52.2012.119 del 24 maggio 2013 consid. 2.3 e rimandi, 52.2008.301/311 del 5 novembre 2008 consid. 8.4 confermata da STF 1C_582/2008 dell'8 aprile 2009 consid. 3.2). Trattandosi di quattro edifici contigui, come si dirà ancora in seguito (infra , consid. 5.2), ad essi torna per principio applicabile l'art. 40 cpv. 2 primo periodo LE. È ben vero che gli edifici sono anche sfalsati in altezza sull'asse est-ovest, seguendo la lieve pendenza del terreno (che è inclinato non solo sull'asse nord-sud, ma anche su quello est-ovest). La differenza di quota è tuttavia solo lieve ($\Delta \pm 0.50$ m). I quattro edifici, contigui e autonomi, al di là dell'autorimessa comune, sono inoltre orientati verso sud. Ancorché il blocco potrebbe per certi versi apparire quale costruzione articolata sulla verticale del pendio, in una simile costellazione appare ragionevole ritenere che l'art. 40 cpv. 2 secondo periodo LE debba cedere il passo all'art. 40 cpv. 2 primo periodo LE, il quale stabilisce che per gli edifici contigui l'altezza va misurata per ogni singolo edificio. La configurazione di edifici contigui è chiaramente prevalente. La maggior altezza delle facciate ovest dei singoli stabili non va dunque riportata sulla facciata ovest dello stabile sottostante (ancorché distante meno di 12 m, cfr. art. 40 cpv. 2 secondo periodo LE). 4.4. A valle, in corrispondenza dello spigolo sud-ovest, gli edifici in questione presentano un'altezza fino a m 6.40, misurata dallo zoccolo con le terrazze che si sviluppano verso il giardino. Facendo astrazione dai corpi "barbecue" e deposito giardino alti fino a 2 m collocati ai suoi piedi, questo zoccolo può tutto sommato essere ricondotto a un terrapieno che ingloba l'autorimessa sottostante, a una profondità di almeno mezzo metro. Lo strato di terreno che la ricopre non prefigura in effetti ancora un artificio destinato a mascherare un'opera che non potrebbe altrimenti essere considerata sotterranea (cfr. per casi diversi: STA 52.2006.315 del 16 aprile 2007 consid. 4, 52.2004.112 del 10 maggio 2004 consid. 2). Al fine di meglio assicurare la configurazione dello zoccolo-terrapieno, andrebbero però soppressi i citati corpi ("barbecue" e deposito giardino), raccordando lo stesso al giardino sottostante. Con i muri che circoscrivono le terrazze, questi corpi sono in effetti suscettibili di trasformare lo zoccolo in una vera e propria costruzione, strettamente connessa agli

edifici sovrastanti, da computare sulla loro altezza (cfr. art. 40 cpv. 2 secondo periodo LE). Con queste premesse, è certo che l'altezza degli stabili rientra sempre in quella massima consentita (m 7), e ciò anche tenendo conto della maggior altezza (m 0.50) del terrapieno in questione, ad una distanza di 3 m dai piedi delle facciate sud. 4.5. Sul lato nord gli edifici del blocco 2 rispettano l'altezza massima consentita (m 7) misurata dalla lunga rampa d'accesso che s'infossa a monte (cfr. doc. A1, piano 28 ottobre 2015, sezione T-T, T I -T I). Per l'edificio più a est, la soletta che ricopre la rampa nell'ultimo tratto - conformemente alla lieve modifica introdotta dall'istante in licenza davanti al Governo - impedisce a tutti gli effetti di ritenerla una trincea, così come ritenuto dal Governo (cfr. sezioni citate). Poco conta invece quale sia la natura di questo manufatto; essendo sotterrato ai piedi della facciata nord, e neppure visibile da monte (cfr. anche sezione N-N), comunque lo si qualifichi lo stesso non può determinare alcun maggiore ingombro che debba essere riportato sulla facciata in questione. Identica conclusione vale per il terreno sistemato ai piedi degli stabili, sopra l'autorimessa che non sporge dal terreno naturale. "Casa 1" 4.6. La casa 1 presenta un'altezza di m 6.30 dallo zoccolo di terreno sistemato ai suoi piedi. Ancorché inglobi l'autorimessa sottostante a una profondità di circa mezzo metro, non vi è ragione di negare all'opera la qualifica di sistemazione del terreno, analogamente a quanto già considerato per gli edifici della casa 2 (consid. 4.4). Assimilabile a un terrapieno largo più di 3 m e alto meno di m 1.50, lo stesso non va conteggiato sull'altezza (art. 41 LE). In concreto, il suo muro a valle non forma del resto la facciata perimetrale dell'autorimessa, ma è piuttosto un muro di sostegno sormontato da un parapetto che, come tale, rispetta anche le norme applicabili per questo genere di opere a confine (cfr. art. 28 NAPR, che permette di realizzare muri di sostegno alti fino a m 2.50 sormontati da un parapetto alto 1 m). Anche su questo punto, da respingere è dunque la censura dei vicini. 5. Costruzione a gradoni 5.1. Secondo l'art. 24 NAPR, in tutte le zone non sono ammesse costruzioni a gradoni. 5.2. In concreto il progetto non prevede alcuna costruzione a gradoni. La casa 2, come detto, è formata da quattro edifici contigui (cfr. supra, consid. 4.3). Poco conta che siano situati sullo stesso terreno; l'art. 15 NAPR che permette a due o più proprietari di accordarsi per costruire in contiguità a determinate condizioni, non vieta a un unico proprietario di realizzare costruzioni contigue sullo stesso fondo (cfr. anche Scolari, op. cit., n. 1215 ad art. 39 LE). Essendo l'elemento di contiguità dato da un corpo principale, i quattro edifici autonomi rispettano peraltro perfettamente anche la definizione di "costruzioni contigue" secondo questa norma (cfr. art. 15 NAPR in fine). Irrilevante invece che gli stabili siano divisi da un muro comune e non da due muri aderenti; nelle costruzioni in contiguità, entrambe le ipotesi sono possibili (cfr. Scolari, op. cit., n. 1211 ad art. 39 LE). Non porta poi ad altra conclusione la presenza di un'autorimessa interrata comune; da questo profilo, il progetto risponde più che altro a un'edificazione razionale, senza conseguenze sulla situazione di fatto degli edifici in contiguità che sporgono dal terreno. Privo di rilievo è infine che vi sia un unico camminamento pedonale che conduce alle singole unità; tale situazione è in effetti normalmente riscontrabile in altri complessi formati da case a schiera. Pure su questo punto, da respingere sono pertanto le censure dei vicini. 6. Distanza tra edifici 6.1. Secondo l'art. 12 NAPR, la distanza tra edifici su fondi contigui è la somma delle rispettive distanze dallo stesso confine; tra edifici sullo stesso fondo è da considerare un confine ideale. La distanza minima tra edifici deve essere di

E. 8

m in zona Re e ciò fino ad una lunghezza dei fabbricati di 25 m. Oltre questa lunghezza, soggiunge l'art.

E. 8.1

In base all'art. 37 cpv. 1 LE, l'indice di sfruttamento (i.s.) è il rapporto tra la superficie utile lorda degli edifici e la superficie edificabile dei fondi. Quale superficie utile lorda si considera la somma della superficie dei piani sopra e sotto terra degli edifici, incluse le superfici dei muri e delle pareti nella loro sezione orizzontale (art. 38 cpv. 1 LE). Non vengono computate: tutte le superfici non utilizzate o non utilizzabili per l'abitazione o il lavoro come: le cantine, i solai, gli essiccatoi e le lavanderie delle abitazioni; i locali per il riscaldamento, per il combustibile, per i serbatoi; i locali per i macchinari degli ascensori, della ventilazione o della climatizzazione; i locali comuni per lo svago nelle abitazioni plurifamiliari; i vani destinati al deposito di biciclette e carrozzine per bambini, al posteggio anche sotterraneo di veicoli a motore, ecc.; i corridoi, le scale e gli ascensori che servono unicamente all'accesso di locali non calcolabili nella superficie utile lorda; i porticati aperti, le terrazze dei tetti coperte, ma non chiuse lateralmente, i balconi e le logge aperte che non servono come ballatoi (cfr. art. 38 cpv. 1 LE).

E. 8.2

Dalla combinazione delle due norme succitate discende che vanno conteggiate come SUL soltanto le superfici di locali e di spazi chiusi verso l'esterno, che sono utilizzate o si prestano ad essere utilizzate per l'abitazione ed il lavoro. Di principio, non sono quindi da computare nella SUL le superfici di spazi aperti, che non sono configurati come locali di edifici (cfr. RtiD II-2008 n. 22 consid. 3.1 con rimandi; cfr. anche STA 52.2004.181 del 20 agosto 2004 consid. 2.3 con rinvii, 52.2004.118 del 9 luglio 2004 consid. 2). Ne fanno eccezione le superfici d'accesso ai piani (scale, corridoi ed ascensori), che sono di regola conteggiate nella SUL, a meno che servano unicamente all'accesso di locali non calcolabili nella SUL, siccome non utilizzabili per l'abitazione o il lavoro (cfr. RtiD II-2008 n. 22 consid. 3.1; STA 52.2013.414 del 6 febbraio 2015 consid. 7.3; Felix Huber, Die Ausnutzungsziffer, Zurigo 1986, pag. 58 seg.). La giurisprudenza ha precisato che rientrano ad esempio in quest'ultima categoria i corridoi e le scale che conducono alle autorimesse interne, segnatamente quando il passaggio attraverso questi spazi non funge da unica, principale via d'accesso a vani utilizzabili per l'abitazione o il lavoro (cfr. STA 52.2015.6 del 17 febbraio 2016 consid. 3.2, 52.2013.142 del 2 maggio 2014 consid. 3.1).

E. 8.3

In concreto il progetto non rispetta la SUL massima ammessa, ritenuto che non può far capo alle quantità edificatorie derivanti dalla superficie vincolata a strada di raccolta (cfr. supra, consid. 7.2). Considerando solo la superficie libera da vincoli (3'257 mq), la SUL supera infatti abbondantemente (+ 180 mq circa) quella massima consentita (1'628.50 mq). A titolo abbondanziale, va comunque osservato che a giusta ragione nel progetto sono state computate le superfici delle scale, degli atri e dei corridoi al piano terreno e al primo livello, ma non di quelli che dal piano terreno conducono al piano interrato. Fatta astrazione dalla casa 4, questi percorsi conducono in effetti solo a vani non computabili nella SUL. Il fatto che anche passando dall'autorimessa sia possibile raggiungere i piani superiori è irrilevante, poiché da questo profilo i vani sono riconducibili a vie d'accesso secondarie, che come tali non devono essere considerate ai fini dell'i.s. (cfr. STA 52.2015.6 citata consid. 3.2 e 3.4.2, 52.2013.142 citata consid. 3.1). Infondate, su questo punto, sono pertanto le censure dei resistenti. Meno scontata è la questione a sapere se la cantina e il deposito (circa 27 mq) previsti al piano interrato della casa 4 dovevano invece essere conteggiati nella SUL. La giurisprudenza riferita ai ripostigli, sgabuzzini e locali deposito di ogni genere

integrati in appartamenti e case d'abitazione, contrariamente a quanto sembrano ritenere i resistenti, non è invero applicabile a ogni cantina prevista in una casa unifamiliare. In particolare, ciò non vale quando questi vani sono confinati a un piano interrato-cantina, senza essere integrati nell'unità abitativa sovrastante (cfr. in tal senso, STA 52.2016.529 del 21 marzo 2017 consid. 2.4.2). Diversamente, a scapito del chiaro testo di legge (art. 38 cpv. 1 LE), si finirebbe per svantaggiare le case d'abitazione monofamiliari, che non potrebbero disporre più nemmeno di una cantina (non computabile nella SUL). In concreto ci si potrebbe tuttavia chiedere se i vani in questione, perlomeno il "deposito", non debba essere considerato come integrato nell'unità abitativa, posto che a questo livello (-1P) della casa 4 vi sono locali abitabili conteggiati nella SUL (cfr. pianta schema SUL). Dato l'esito della vertenza, la questione può rimanere aperta. 9. Fermo tutto quanto precede, occorre concludere che, seppur per motivi in parte differenti da quelli adottati dal Governo, la decisione impugnata che ha annullato la licenza edilizia nell'esito non può che essere tutelata. In questa sede può invece rimanere aperta la questione a sapere se il complesso di edifici previsto sul vasto appezzamento (ca. 4'000 mq) rispetti il principio d'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio (art. 104 cpv. 2, 109 cpv. 1 lett. c LST; art. 100 e 107 cpv. 2 RLst), come sommariamente indicato dal Governo. Aspetto, questo, su cui il Tribunale non sarebbe comunque compiutamente in grado di pronunciarsi, nella misura in cui agli atti non vi è una sola fotografia dei luoghi in cui s'inseriscono le nuove costruzioni e il Governo non ha esperito alcuna istruttoria in merito (ad esempio una visita dei luoghi, l'assunzione di panoramiche del comparto con fotomontaggio o rendering in 3D del complesso con il paesaggio circostante). E ciò nonostante la giurisprudenza di questo Tribunale sia solita richiedere questi elementi, necessari per pronunciarsi sul rispetto delle clausole estetiche (cfr. ad esempio: STA 52.2015.6 citata). 10. 10.1. Sulla base delle considerazioni che precedono, il ricorso deve dunque essere respinto. 10.2. Dato l'esito, la tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAmM) è posta a carico dell'insorgente, secondo soccombenza. Il Comune ne va esente essendo comparso in lite per esigenze di funzione e non per tutelare suoi interessi particolari. La ricorrente è inoltre tenuta a rifondere ai vicini resistenti, assistiti da un legale, un'adeguata indennità a titolo di ripetibili (art. 49 cpv. 1 LPAmM) per questa sede. Per questi motivi, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 2'500.-, dedotto l'importo già versato a titolo di anticipo delle presunte spese processuali (fr. 1'800.-), è posta a carico della ricorrente. L'insorgente è inoltre tenuta a rifondere a CO 1 e CO 2 l'importo complessivo di fr. 2'500.- a titolo di ripetibili per questa sede. 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. della legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110). 4. Intimazione a: Per il Tribunale cantonale amministrativo II
presidente
La vicecancelliera

E. 12

NAPR, la distanza tra edifici è pari alla somma della distanza da confine stabilita all'art. 11 bis NAPR. Per facciate di una lunghezza maggiore ai 25 m deve dunque essere aumentata di 0.30 m per ogni metro o frazione superiore di maggior lunghezza della facciata, fino a che sia raggiunta una misura pari all'altezza del fabbricato (misurata di regola a metà della lunghezza della facciata riferita al lato del fondo confinante, cfr. art. 11 bis NAPR). Per determinare la lunghezza della facciata si applica l'art. 16 lett. a NAPR: in base a questa norma, va pertanto considerata la misura del lato del rettangolo parallelo al confine che circonda l'edificio, ritenuto che non vengono computate le parti arretrate almeno 3 m

rispetto al lato del rettangolo che lo circoscrive (cfr. art. 16 lett. a NAPR, accompagnato da uno schema illustrativo). 6.2. In concreto, verso la casa 2, il blocco formato dalle case 3 e 4 presenta una lunghezza di facciata (ovest) inferiore a 25 m. La lunghezza della casa 4 (ca. 7.50 m) non va cumulata a quella della casa 3 (ca. 23.80 m), poiché quest'ultima è arretrata di 3 m rispetto al lato del rettangolo (parallelo all'ipotetico confine) che circoscrive l'intero blocco, così come ritenuto dal Governo. Da respingere è pertanto la censura dei resistenti, che non si confrontano con questa motivazione, invocando genericamente il rispetto di una distanza di 12 m. 6.3. Nessuno contesta invece che la casa 1 disattenda la distanza minima di 6 m dall'edificio sottostante (part. _____), prescritta dall'art. 12 ultimo periodo NAPR, secondo cui verso edifici esistenti prima della pubblicazione dei PR situati rispetto al confine ad una distanza inferiore a quella prevista dalle norme, è applicabile la sola distanza da confine contemplata dalle NAPR ritenuta in ogni caso una distanza minima di 6 m. Le modifiche apportate dalla ricorrente appaiono a prima vista suscettibili di ricondurre il progetto nel rispetto del parametro in questione. Considerato che la licenza edilizia non può tuttavia in ogni caso essere ripristinata per i motivi di cui si è già detto in precedenza, non occorre qui soffermarsi sulle stesse.

7. Superficie edificabile

7.1. Giusta l'art. 38 cpv. 2 LE, la superficie edificabile è la superficie non ancora sfruttata dei fondi o parti di fondi nella zona edificabile oggetto dell'istanza di costruzione. Non vengono considerate: le superfici viarie aperte al pubblico transito, le strade carrozzabili e pedonali definite dal piano regolatore, le zone non edificabili destinate a scopi pubblici e previste come tali dal piano regolatore, come pure le superfici forestali ed i corsi d'acqua. Le superfici non edificabili destinate a scopi pubblici e come tali vincolate in una pianificazione comunale o cantonale, soggiunge la norma (art. 38 cpv. 2 § LE), possono essere considerate - totalmente o in parte - nel computo della superficie edificabile quando si riscontrano cumulativamente le seguenti condizioni: a) non si oppongono interessi prevalenti dell'ente pubblico, in particolare la realizzazione dei progetti pubblici non è resa più difficoltosa; b) la quantità edificatoria realizzabile sul fondo è incrementata nella misura massima del 15%; c) la superficie vincolata che si conteggia come edificabile è ceduta gratuitamente all'ente pubblico. Tale norma può essere applicata per analogia ad altri parametri pianificatori come l'indice di occupazione e l'indice di edificabilità (art. 38 cpv. 2 §§ LE).

7.2. In concreto, dal calcolo aggiornato degli indici prodotto dall'istante in licenza davanti al Governo risulta che il progetto - tenuto conto della quantità edificatoria realizzabile sul fondo libero da vincoli (con una superficie edificabile di 3'257 mq) e dell'incremento del 15% (+ 488.55 mq) per l'area vincolata a strada di raccolta - rispetterebbe sia l'indice di sfruttamento ($0.483 < 0.5$), sia l'indice di occupazione ($30.82\% < 40\%$) massimi prescritti dall'art. 51 NAPR. Qui controversa è tuttavia anzitutto la questione a sapere se la superficie gravata dalla strada prevista dal PR possa in concreto essere considerata quale superficie edificabile, nei limiti ammessi dall'art. 38 cpv. 2 § e §§ LE.

7.3. È ben vero che, in generale, la predetta norma permette di considerare le quantità edificatorie derivanti dall'area di una strada pianificata a livello comunale, che il proprietario si è impegnato a cedere gratuitamente all'ente pubblico. Al riguardo non occorrono particolari formalità: basta la sussistenza di un semplice impegno dal parte del proprietario, come indicato dal Governo (cfr. STA 52.2003.287 del 20 ottobre 2003 consid. 3.2, secondo cui in questo caso basta che il permesso sia assortito di una condizione che attesi l'assunzione di tale impegno). L'art. 38 cpv. 2 § e §§ LE non è inoltre contrario al diritto, come affermano in modo del tutto generico i vicini resistenti. Questo Tribunale ha peraltro già avuto modo di ribadire a più riprese che la norma in questione non viola né la Costituzione, né il diritto federale (cfr. al riguardo: R DAT II-2000

n. 39 consid. 3; cfr. inoltre, ad esempio, STA 52.2001.343 dell'8 novembre 2001 consid. 2). Da questo profilo, in teoria, la citata disposizione permetterebbe dunque di considerare la quantità edificatoria (fino a +15%) della superficie gravata dalla strada di raccolta (che la ricorrente si è impegnata a cedere gratuitamente al Comune). Sennonché in concreto - coerentemente con quanto previsto al consid. 3 - non è ben dato di vedere come possa coesistere l'impegno della ricorrente a trasferire al Comune la superficie in questione - non edificabile, destinata a scopo pubblico e come tale vincolata in una pianificazione comunale - con il suo sfruttamento, a fini edilizi prettamente privati, per un accesso. Percorso che, nella misura in cui dovrà evidentemente essere rimosso al momento della realizzazione della strada di raccolta (sia per rispettare il tracciato pianificato, ma anche per rispondere ai diversi requisiti tecnici, con riferimento ad es. alle fondazioni, ai diversi strati calibrati in funzione del carico e dell'usura previsti, ecc.), è suscettibile di porsi in contrasto con gli opposti interessi prevalenti dell'ente pubblico, rendendo più difficoltosa la realizzazione del progetto pubblico della strada (cfr. art. 38 cpv. 2 § lett. c LE), perlomeno dal profilo degli oneri derivanti al Comune. Anche su questo punto il progetto, che in pratica fa ancora una volta astrazione del vincolo risultante dalla pianificazione locale (cfr. in tal senso anche il primo calcolo degli indici annesso alla domanda), non poteva pertanto essere approvato. Diverso il caso in cui l'area in questione non fosse sfruttata dal proprietario per fini edilizi propri. 8.Indice di sfruttamento

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