

# **TI\_GERICHTE 52.2017.200 vom 14. Mai 2018**

TI Tribunale d'appello, 2018-05-14, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2017.200](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2017.200)

FR: TI\_GERICHTE 52.2017.200 du 14 mai 2018

IT: TI\_GERICHTE 52.2017.200 del 14 maggio 2018

## **Regeste**

Licenza edilizia per la costruzione di un complesso residenziale

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

La competenza del Tribunale cantonale amministrativo è data dall'art. 21 cpv. 1 della legge edilizia cantonale del 13 marzo 1991 (LE; RL 7.1.2.1). Certa è la legittimazione attiva dei vicini ricorrenti (a e b), personalmente e direttamente toccati dal provvedimento impugnato (art. 21 cpv. 2 LE; art. 65 cpv. 1 legge sulla procedura amministrativa del 24 settembre 2013; LPAm; RL 3.3.1.1). Ciò vale anche per \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_, mancata nelle more della presente procedura e, di riflesso, per i suoi successori a titolo universale (art. 43 LPAm). Pacifica è pure l'abilitazione ad agire della S \_\_\_\_\_ e dell'H \_\_\_\_\_ (c), entrambe rientranti nel novero delle organizzazioni di principio legittimate ad opporsi a tenore dell'art. 8 cpv. 1 LE e, pertanto, anche a ricorrere ai sensi dell'art. 21 cpv. 2 LE (cfr. al riguardo: STA 52.2017.192 del 19 luglio 2017, consid. 2). I ricorsi, tempestivi (art. 68 cpv. 1 LPAm), sono dunque ricevibili in ordine.

### **E. 1.2**

Avendo il medesimo fondamento di fatto, i ricorsi possono essere decisi con un unico giudizio (art. 76 cpv. 1 LPAm).

### **E. 1.3**

L'impugnativa può essere evasa sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAm). Ai fini del presente giudizio, i piani agli atti bastano per statuire sui ricorsi. Dato l'esito, non occorre in particolare assumere quelle prove, quale il sopralluogo, che il Governo ha omesso di esperire.

## **E. 2**

Distanze da confine

### **E. 2.1**

Nella zona residenziale a ubicazione vincolata (RUV) dev'essere rispettata una distanza minima da confine di 4 m (cfr. art. 54 cpv. 2 lett. d NAPR per rinvio dell'art. 61 cpv. 4 NAPR; art. 9 cpv. 1 lett. a NAPR). In questa zona, in base all'art. 9 cpv. 1 lett. b NAPR, per facciate lunghe oltre i 16 m la distanza minima da confine verso i fondi privati dev'essere aumentata di 1/3 della maggior lunghezza della facciata, fino a che sia raggiunta una misura pari a 8 m. Per il calcolo della distanza da confine si considera quale lunghezza della facciata la misura del lato (parallelo al confine) del rettangolo che circonda l'edificio. Tale misura non è calcolata per le parti arretrate di m 5.00 dalla facciata considerata (art. 9

cpv. 1 lett. c NAPR). Tale disposizione è concretizzata dagli schemi di cui all'allegato 3 (recte: 1), che illustra il calcolo della lunghezza della facciata :

### **E. 2.2**

L'art. 9 cpv. 1 lett. c NAPR disciplina il modo di misurare la lunghezza delle facciate ai fini di stabilire le distanze. La norma dichiara decisivo non solo l'ingombro orizzontale costituito da una singola facciata, ma - entro certi limiti - la proiezione ortogonale di tutte le facciate rivolte sul lato del rettangolo che circonda l'edificio (parallelamente al confine). Rilevante ai fini della norma è dunque, anzitutto, la definizione di quest'area. Come ben si deduce dalle rappresentazioni grafiche (allegato 1) - che sono parte integrante della disposizione - concorrono a definire il rettangolo che circonda l'edificio giusta l'art. 9 cpv. 1 lett. c NAPR tutti i corpi dell'edificio (anche se stretti, arretrati e/o non fronteggianti il confine, cfr. disegni 1 e 2): di principio, l'area rettangolare ingloba l'intera costruzione. Poco conta che sia formata da un unico volume o da più corpi non collegati internamente; la struttura interna non è di rilievo. La disposizione si applica del resto anche a edifici costruiti in contiguità, considerati un'unica costruzione (cfr. art. 9 cpv. 1 lett. d NAPR). Per l'art. 9 cpv. 1 lett. e NAPR non vanno però considerate le costruzioni sotterranee (emergenti al massimo 1 m dal terreno sistemato, cfr. art. 18 cpv. 1 NAPR), che possono di regola sorgere a 1 m dal confine. Ferma l'area del rettangolo così definita, non tutta la misura del suo lato va poi conteggiata quale lunghezza di facciata: l'art. 9 cpv. 1 lett. c NAPR esclude infatti dal calcolo quelle parti di edificio che sono arretrate di 5 m dalla facciata considerata. Nella somma delle proiezioni ortogonali sul lato del rettangolo determinante, i corpi situati a una distanza superiore a 5 m non vanno pertanto computati.

### **E. 2.3**

In concreto, il municipio ha considerato il progetto rispettoso della distanza minima da confine (4 m) prescritta dagli art. 54 cpv. 2 lett. d NAPR, negando che tornasse applicabile la maggior distanza prescritta dall'art. 9 cpv. 1 lett. b NAPR. Al riguardo ha ritenuto che l'autorimessa, pur collegando le 9 unità abitative, fosse interrata e potesse sorgere fino a 1 m dal confine. I corpi (con i locali tecnici) a monte sarebbero invece arretrati più di 5 m rispetto alla facciata est delle unità abitative e pertanto irrilevanti ai fini del computo della distanza. Ad analoga conclusione è in sostanza approdato il Governo, negando in particolare che i corpi a monte determinassero un fronte continuo con le unità abitative: il muro di sostegno sul lato ovest, che peraltro non contiene le piscine (unità 2, 6, 7), già per le sue caratteristiche non potrebbe essere assimilato a un edificio; i locali ubicati a monte delle abitazioni apparirebbero invece arretrati di 15 m dal fronte est delle unità abitative, con quanto ne deriva in applicazione dell'art. 9 cpv. 1 lett. e allegato 1 NAPR. Nessuna di queste valutazioni può essere condivisa.

### **E. 2.4**

Contrariamente a quanto ritenuto dalle precedenti istanze, problematica nelle circostanze concrete appare anzitutto la qualifica di opera sotterranea attribuita all'autorimessa, laddove più che apparire come un manufatto inglobato in un terrapieno o nel pendio naturale, costituisce l'ampio gradone che collega (tra il piano terreno e il primo livello) i 9 volumi tra cui s'inserisce, ma con la facciata a valle per lo più artificialmente mascherata da una serie di scarpate a macchia (che degradano ripide, fino ai camminamenti antistanti; cfr. facciate est e sezioni D-D; cfr. inoltre, piano di situazione PT). Eloquente è l'impressione che se ne può ricavare non solo dove queste sistemazioni sono riconducibili a terrapieni inclinati (cfr.

ad es. unità 3 e 4), ma anche dove rispondono a un rimodellamento artificioso del terreno naturale (cfr. ad es. unità 7 e 8) che, ai fini della realizzazione del complesso, viene sensibilmente sbancato (fino a una profondità di ca. 20 m e per una decina di metri d'altezza; cfr. sezioni D-D). Così come l'espedito di inserire un'intercapedine di terra fra i muri che delimitano un'autorimessa sul lato rivolto a valle e l'esile strato di terra vegetale posato sulla sua soletta di copertura non permette di configurare il manufatto alla stregua di un terrapieno che congloba una costruzione sotterranea (cfr. STA 52.2006.315 del 16 aprile 2007, consid. 4; 52.2004.112 del 10 maggio 2004, consid. 2), non è ben dato di vedere come possa essere ritenuta interrata un'autorimessa di apprezzabile estensione, alta di fatto almeno quanto il primo piano dei volumi che intercala, ma mascherata ad hoc da riporti di terra e per il resto solo coperta da un esile strato di erba (0.20 m). Nelle specifiche circostanze si deve negare che l'artificio messo in atto dal progetto permetta di considerare l'autorimessa quale costruzione sotterranea, che non incide sulla lunghezza di facciata (art. 9 cpv. 1 lett. e NAPR). Al contrario, questo manufatto, al di là degli strati di terra che mirano a camuffarlo, va considerato un corpo di fabbrica, che è parte integrante del complesso residenziale con cui forma un'unica costruzione (unità 1-9). Conclusione, questa, che s'imporrebbe peraltro anche solo considerando lo sviluppo verticale (m 3.80) dell'opera in corrispondenza dell'unità 9, che impedisce in ogni caso di ritenerla sotterranea. Il gradone dell'autorimessa concorre pertanto a definire il rettangolo - parallelo al confine dei fondi a est - che circoscrive l'intera costruzione (art. 9 cpv. 1 lett. c NAPR). Da ciò discende che, già per tale motivo, su questo lato la lunghezza di facciata - dedotte le parti arretrate di 5 m - supera abbondantemente 28 m (> 50 m), richiamando il rispetto della distanza minima da confine di 8 m (art. 9 cpv. 1 lett. b NAPR). Distanza che il progetto all'evidenza non rispetta verso i fondi a est (quali le part. \_\_\_\_\_), così come rettamente affermano i vicini ricorrenti (cfr. linea di arretramento di 4 m riportata sulle piante di progetto); in più punti, essa è infatti pari al massimo a m 5.60 (cfr. ad es. unità 1, 2, 3, 4, 8).

## **E. 2.5**

Neppure con riferimento ai corpi che si sviluppano a monte il giudizio impugnato può comunque essere confermato. Su questo lato (ovest) le unità abitative non sono collegate da un muro, come impropriamente ritenuto dal Governo, ma da veri e propri corpi di fabbrica, che insistono sul gradone dell'autorimessa comune. Ancorché arretrati diversi metri dalla facciata a valle (est) delle unità abitative, anche questi corpi sono parte integrante del complesso, con cui formano una sola costruzione, da considerare nel rettangolo che la circoscrive. Lo si deduce inequivocabilmente dalle rappresentazioni grafiche dell'art. 9 cpv. 1 lett. c NAPR (allegato 1), che considerano tutte le parti della costruzione, anche se arretrate o strette. Ciò vale anzitutto per i corpi destinati a locali tecnici, camere e bagni al servizio delle unità 3, 4 e 5 (cfr. i relativi incarti, piante e calcoli indici). Invero, già solo considerando questi corpi, che si innalzano per m 3.70 dalla copertura dell'autorimessa (quota 481.70 m.s.m) - risultando solo un paio di metri più bassi dei volumi perpendicolari (quota 483.70 m.s.m; cfr. anche facciata est) - il progetto disattenderebbe la distanza minima da confine, come a ragione osservano i vicini insorgenti. Il lato del rettangolo che circoscrive anche solo questa parte dell'edificio presenta in effetti uno sviluppo pari a m 48 m (unità 3-6, incluso il locale tecnico dell'unità 2) e una lunghezza di facciata determinante - dedotte le parti arretrate più di 5 m - pari a 24 m (cfr. doc. B prodotto dai ricorrenti RI 1 davanti al Governo). Lunghezza che richiama una distanza minima di ca. m 6.60, che il progetto comunque non rispetta. Ad ogni modo non vi è ragione di non considerare anche gli altri corpi con i locali tecnici e le piscine fuori terra (cfr. incarti unità 2, 6, 7 e 8). Questi

manufatti, che si sviluppano sul gradone dell'autorimessa, non sono affatto semplici muri come affermato dal Governo, ma veri e propri corpi di fabbrica, che presentano un identico sviluppo verticale rispetto ai citati corpi con le camere e i bagni (solo con meno aperture; cfr. incarti citati, sezioni B-B, C-C e D-D). Anch'essi vanno quindi a riempire il rettangolo che circonda l'intero complesso, che pure da questo profilo richiama una distanza minima di 8 m (art. 9 cpv. 1 lett. b NAPR), determinando un fronte unitario che presenta una lunghezza di facciata superiore a 28 m. Del resto, come a ragione osservano i ricorrenti, basta un colpo d'occhio al prospetto est per rendersene conto.

### **E. 2.6**

Già per questi motivi, il giudizio impugnato non può essere confermato siccome lesivo dell'ordinamento delle distanze da confine. Il difetto, importante, non può essere emendato mediante l'imposizione di clausole accessorie, ma richiede all'evidenza un intero ripensamento del progetto. A maggior ragione, considerato che esso neppure rispetta l'indice di sfruttamento, così come si vedrà qui di seguito.

### **E. 3**

Superficie utile lorda

#### **E. 3.1**

Giusta l'art. 37 cpv. 1 LE, l'indice di sfruttamento (i.s.) è il rapporto tra la superficie utile lorda degli edifici (SUL) e la superficie edificabile del fondo. Secondo l'art. 38 cpv. 1 LE, quale SUL 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. Dal computo della SUL sono escluse tutte le superfici non utilizzate o non utilizzabili per l'abitazione o il lavoro; tra queste, le cantine, i solai, le lavanderie e gli essiccatoi delle abitazioni (cfr. art. 38 cpv. 1 LE, art. 40 cpv. 1 regolamento di applicazione delle legge edilizia del 9 dicembre 1992; RLE; RL 7.1.2.1.1). Decisiva ai fini del computo della superficie di un locale non è l'indicazione fornita dai piani circa la sua destinazione, ma l'oggettiva possibilità di utilizzare la superficie di un determinato vano a fini abitativi o lavorativi (cfr. RtiD II-2008 n. 22, consid. 3.1; Rdat I-1994 n. 30, consid. 2.2; STA 52.2009.314 del 3 febbraio 2010, consid. 4 confermata da STF 1C\_158/2010 del 3 agosto 2010, in RtiD I-2011 n. 18; 52.2006.20 del 1° marzo 2006, consid. 5.2.2; Adelio Scolari, Commentario, II ed., Cadenazzo 1996, ad art. 38 LE, n. 1126). La superficie degli spazi non conteggiati nella SUL deve inoltre situarsi in un rapporto ragionevole con i bisogni oggettivi dell'utilizzazione principale dell'edificio. Locali non computabili sovradimensionati sono computati per la parte eccedente (cfr. STA 52.2013.305 del 6 novembre 2013, consid. 2.1; 52.2009.137 del 7 settembre 2009, consid. 2.1; Scolari, op. cit., ad art. 38 LE, n. 1129).

#### **E. 3.2**

In concreto, il progetto prevede di mantenere la casa dell'ex custode (part. \_\_\_\_\_) - un edificio abitativo (di 6 vani), articolato su due piani - trasformandola in un deposito agricolo rispettivamente in serra e vivaio (eliminando bagno e cucina). Questi spazi, in base al parere di una ditta attiva nel ramo del giardinaggio (annesso alla domanda), si presterebbero per il deposito di diverse piante in autunno-inverno e come semenzaio e produzione di piante nel periodo primaverile (livello 0, con locali molto arieggiati e luminosi), rispettivamente per il deposito di macchinari, attrezzi da giardino e angolo per la loro manutenzione (livello -1). Le superfici di questo stabile (103.40 mq) non sono state conteggiate nella SUL complessiva del progetto (2'110.40 mq), che secondo il calcolo indice di sfruttamento

rientrerebbe in quella massima ammessa (2'152.40 mq, cfr. anche relazione tecnica). Il municipio ha tutelato tale impostazione, subordinando la licenza alla condizione che l'edificio in questione non potrà essere utilizzato a scopo abitativo e/o commerciale, ma solo quale serra e vivaio, imponendo l'eliminazione dei corpi riscaldanti, del bagno e della cucina e disponendo l'iscrizione a registro fondiario della restrizione a uso non abitativo. Con queste premesse, pure il Governo ha ritenuto corretto escludere dal conteggio della SUL la superficie della casa dell'ex custode. A torto.

### **E. 3.3**

Ancorché si possa prestare all'uso indicato, l'edificio in questione non appare ragionevolmente commisurato ai bisogni prevedibili dei residenti delle nuove unità abitative (al cui servizio dovrebbe porsi). Non è in particolare dato di vedere come la manutenzione delle aree verdi che circondano il nuovo complesso possa richiedere di destinare un intero edificio di due piani (> 100 mq) a serra e vivaio. Neppure la relazione tecnica lo spiega. Già perché non risulta porsi in un rapporto ragionevole con i bisogni prevedibili dell'utilizzazione principale, il mancato computo nella SUL dei vani dello stabile in questione non può essere tutelato, così come a ragione eccepiscono i vicini insorgenti. In quanto tende ad avere una vocazione "agricola" - al di là dell'eventuale quesito della conformità di zona - vi è invero da ritenere che l'edificio, da un profilo oggettivo, si presti più che altro a un'attività lavorativa, che come tale ne impone il conteggio nella SUL. Nella misura in cui saranno destinati a semenzaio e vivaio - ovvero alla preparazione e messa a coltura dei semi per far nascere piantine destinate al trapianto - i locali saranno in effetti utilizzati per una vera e propria pratica di lavoro, che rientra nell'attività del giardiniere. In tale contesto, appare parimenti evidente che ogni eventuale deposito non ha una destinazione autonoma, ma di locale al servizio di quest'attività lavorativa, che come tale va conteggiato nella SUL (cfr. RDAT 1985 n. 77; Scolari, op. cit., ad art. 38 LE, n. 1130). Non potendosi escludere dal computo della SUL, è di conseguenza certo che la superficie della casa dell'ex custode determina un ampio sorpasso (> 60 mq) dell'indice di sfruttamento massimo (0.4) prescritto per la zona residenziale ad ubicazione vincolata, comparto Möja (cfr. art. 61 cpv. 4 NAPR). Zona alla quale è stato peraltro volutamente attribuito un indice ridotto (0.4), diverso da quello della zona residenziale R (0.5), ritenuto eccessivo; e ciò, per favorire un'edificazione estensiva, in un'area già costruita con queste caratteristiche (cfr. rapporto di pianificazione marzo 2002 relativo alla variante di PR approvata dal Consiglio di Stato con risoluzione n. 619 dell'11 febbraio 2003).

### **E. 4**

Fermo quanto precede, considerato che il controverso permesso non risulta conforme al diritto già per i gravi difetti del progetto sin qui illustrati, il giudizio impugnato deve essere annullato, senza che si renda necessario esaminare le ulteriori censure sollevate dagli insorgenti.

### **E. 5.1**

Sulla base delle considerazioni che precedono, i ricorsi vanno dunque accolti, annullando la contestata licenza e la decisione governativa che la conferma, siccome lesive del diritto.

### **E. 5.2**

Dato l'esito, la tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAm) è posta a carico del resistente, secondo soccombenza. Il comune ne va esente essendo comparso in lite per esigenze di

funzione e non per tutelare suoi interessi particolari. L'arch. CO 2 è inoltre tenuto a rifondere ai vicini ricorrenti, assistiti da un legale, un'adeguata indennità a titolo di ripetibili (art. 49 cpv. 1 LPAm) per entrambe le istanze. Per questi motivi, dichiara e pronuncia: 1. I ricorsi (a), (b) e (c) sono accolti. §. Di conseguenza, sono annullate: 1.1. la decisione 22 febbraio 2017 (n. 774) del Consiglio di Stato; 1.2. la licenza edilizia 10 giugno 2016 rilasciata dal municipio di Collina d'Oro all'arch. CO 2. 2. La tassa di giustizia di fr. 2'500.- è posta a carico di CO 2, il quale è inoltre tenuto a rifondere, a titolo di ripetibili per entrambe le istanze, un'identica somma sia RI 1, RI 2 e RI 3 (fr. 2'500.-), sia \_\_\_\_\_ M \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_, ora eredi (fr. 2'500.-). A tutti gli insorgenti va restituito il rispettivo importo (fr. 1'000.-) versato a titolo di anticipo delle presunte spese processuali. 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.