

# **TI\_GERICHTE 52.2018.184 vom 28. Februar 2018**

TI Tribunale d'appello, 2018-02-28, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2018.184](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2018.184)

FR: TI\_GERICHTE 52.2018.184 du 28 février 2018

IT: TI\_GERICHTE 52.2018.184 del 28 febbraio 2018

## **Regeste**

Licenza edilizia per la ristrutturazione di un edificio

## **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 705.100). Certa è la legittimazione attiva degli insorgenti, vicini oppositori, personalmente e direttamente toccati dal giudizio impugnato di cui sono destinatari (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**

La risposta e la duplice sono state presentate anche da \_\_\_\_\_, divenuto proprietario del fondo nell'ottobre 2016. Quest'ultimo non ha invero partecipato alla procedura dinanzi alle istanze inferiori, né ha mai richiesto di subentrare nel procedimento a CO 1 e CO 2 avvalendosi dell'art. 44 cpv. 1 LPAm. Poiché l'intervento in causa è escluso (art. 45 cpv. 3 LPAm), si deve ritenere che gli atti citati risultano ricevibili soltanto nella misura in cui sono stati inoltrati dagli istanti in licenza.

### **E. 1.3**

Il giudizio può essere reso sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAm). Nessuno sollecita peraltro l'assunzione di particolari prove.

### **E. 2**

I ricorrenti lamentano anzitutto una lesione dell'art. 12 cpv. 2 del regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE; RL 705.110), che - a livello di allestimento dei piani - nel caso di trasformazione o di rinnovazione esige che le demolizioni siano indicate con colore giallo e le nuove costruzioni con colore rosso. La censura va disattesa. È ben vero che in alcuni piani determinate parti nuove del rustico (quali la sopraelevazione e lo zoccolo del corpo aggiunto a nord) non sono sempre indicate in rosso. Una lettura combinata dei diversi piani agli atti (sezioni, piante e facciate) permette comunque agevolmente di comprendere appieno la natura e l'estensione delle opere (art. 11 cpv. 1 RLE), con tutte le parti nuove o aggiunte, come essenzialmente rilevato dal Governo. A maggior ragione se raffrontati con le fotografie dello stabile esistente e la relazione tecnica annesse alla domanda. Da questo profilo, anche se non sono raffigurati in rosso sui piani, non sussiste neppure alcun dubbio sul fatto che i due camini o altri dettagli costruttivi, quali i parapetti, siano nuovi. Gli stessi ricorrenti, individuando precisamente queste imperfezioni, hanno del resto dimostrato di aver compreso compiutamente l'entità

dell'intervento.

### **E. 3.00**

m verso edifici esistenti senza aperture; b) 4.00 m verso edifici esistenti con aperture . In base all'art. 8 cpv. 2.4.2 NAPR, per casi eccezionali (per la salvaguardia degli allineamenti in particolare) sono concesse distanze inferiori o superiori a quelle previste qualora non risultino lesi gli interessi di terzi e previa approvazione da parte delle competenti Autorità cantonali. Analogamente ad altri piani regolatori, la norma (cpv. 2.4.1) fissa anzitutto le distanze da rispettare riallacciandosi in larga misura all'ordinamento stabilito dalla LAC per l'edificazione di nuove fabbriche (art. 120 e 124 LAC), fatta eccezione delle regole sulle aperture (art. 125 seg. LAC; cfr. STA 52.2010.208 del 19 ottobre 2010 consid. 5.1, 52.2004.308 del 3 novembre 2004 consid. 5.1). Essa regola, da un lato, la distanza dal confine di un fondo adiacente, stabilendo che di principio le costruzioni possono sorgere sul confine solo se sono prive di aperture o, altrimenti, che devono rispettare una distanza di almeno m 1.50. Dall'altro, fissa le distanze da altri edifici in modo che, ove non sorgano in contiguità (cfr. anche art. 8 cpv. 2.1 e 40 NAPR, che non la vieta), mantengano un distacco di almeno 4 o 3 m, a dipendenza che abbiano o meno delle aperture. La disposizione, come ben si evince dal suo testo, si applica a tutte le costruzioni . In assenza di un'esplicita limitazione del campo d'applicazione delle prescrizioni sulle distanze a determinate categorie d'intervento, se ne deve dedurre che esse si applichino a tutti gli interventi edilizi che interessano la zona del nucleo (cfr. STA 52.1997.97 citata consid. 2). Per mitigare la relativa rigidità di quest'ordinamento e risolvere particolari problemi posti dalle contingenze locali, il legislatore comunale ha comunque accordato al Municipio la facoltà di autorizzare distanze inferiori in deroga (art. 8 cpv. 2.4.2 NAPR) in casi eccezionali - per la salvaguardia degli allineamenti in particolare -, a condizione però che non risultino lesi gli interessi dei terzi , segnatamente quelli dei vicini (cfr., in senso analogo, STA 52.1997.97 citata consid. 2). Possibilità, questa, che appare invero rafforzata anche dalla prerogativa, data al Municipio dall'art. 40 NAPR, di imporre la contiguità o l'edificazione sul confine (per la conservazione omogenea dei caratteri morfologici ambientali, cpv. 3). In caso di deroghe, il Municipio è quindi in particolare chiamato a soppesare l'interesse al completamento del tessuto edilizio mediante un nuovo ingombro inquadrato correttamente a salvaguardia degli allineamenti rispetto a quello dei terzi all'osservanza delle distanze tra edifici e da confine.

### **E. 3.1**

La zona del nucleo di vecchia formazione (NV) è disciplinata dall'art. 40 NAPR e si estende agli agglomerati più antichi di particolare interesse ambientale (cpv. 1). In base all'art. 40 cpv. 2 NAPR, nella zona NV sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni, riattamenti o trasformazioni, a condizione che rispettino le caratteristiche strutturali e tipologiche preesistenti, nonché gli spazi liberi destinati ad orto . Secondo il cpv. 3, laddove si renda opportuna la conservazione omogenea dei caratteri morfologici ambientali, il Municipio può imporre la contiguità e l'edificazione a confine . Nel caso di nuove costruzioni su fondi inedificati , precisa il cpv. 4, le stesse devono inquadrarsi correttamente nell'ambiente naturale e costruito circostante. A tale scopo il Municipio può imporre l'esatta ubicazione, il volume costruibile fuori terra e l'altezza dell'edificio (...) . Nei casi di ricostruzione, riattamento o di trasformazione , l'art. 40 cpv. 5 NAPR stabilisce invece che è possibile ampliare il volume dell'edificio preesistente o esistente (ampliamento in verticale e orizzontale) nei limiti di un adeguato inserimento dal profilo estetico-architettonico e paesaggistico e secondo l'allineamento storico degli edifici circostanti . L'art. 40 cpv. 6

NAPR prevede infine una serie di norme edificatorie particolari (concernenti il tetto, le murature, le aperture, gli elementi architettonici delle facciate, ecc.), precisando tra l'altro che per la trasformazione di stalle e cascine in abitazione è concessa la modifica della volumetria, dei livelli interni e delle aperture alla condizione che la tipologia, i materiali ed i colori rispondano a quelle degli edifici tradizionali destinati a residenza (cfr. lett. m).

### **E. 3.2**

Dalla suddetta regolamentazione si evince che all'interno del nucleo NV sono ammesse tanto le nuove costruzioni su fondi ineditati, quanto le ricostruzioni, il riattamento e le trasformazioni (incluso il cambiamento totale di destinazione), che possono anche essere abbinati ad ampliamenti (sia sul piano verticale, sia orizzontale). La norma si limita essenzialmente a subordinare i diversi interventi ammissibili all'obbligo di integrarsi convenientemente nel contesto architettonico-paesaggistico dell'agglomerato più antico, rispettandone le caratteristiche strutturali e naturali. Non pone in particolare dei limiti quantitativi agli ampliamenti, lasciando in sostanza al Municipio il compito di valutare, caso per caso, se i singoli interventi si rapportino adeguatamente o meno alla struttura e all'aspetto tradizionale del nucleo. In tal senso, con particolare riferimento alle numerose nozioni giuridiche indeterminate che contempla, conferisce all'Esecutivo comunale una certa latitudine di giudizio in punto all'individuazione dei suoi contenuti precettivi. Resta comunque riservato il rispetto delle regole edificatorie particolari poste dal cpv. 6, come pure dell'allineamento storico degli edifici circostanti (art. 40 cpv. 5 NAPR). Nozione, quest'ultima, che, avuto riguardo alla finalità della norma volta a conservare inalterata la trama del tessuto edilizio del nucleo originario (cfr. in senso analogo STA 52.1997.97 del 27 agosto 1997 consid. 2), per lo più caratterizzata da edifici giustapposti lungo i percorsi pedonali e le piazze, si traduce in generale soprattutto in una salvaguardia degli allineamenti degli edifici verso l'area pubblica (cfr. inoltre l'art. 8 cpv. 2.4.2 NAPR e i consid. 3.3 e 3.4).

### **E. 3.3**

Le costruzioni nel nucleo di vecchia formazione sono inoltre soggette all'ordinamento sulle distanze rette dall'art. 8 NAPR, che al cpv. 2.4 prevede una specifica disposizione (cfr. titolo a margine). In particolare, secondo il cpv. 2.4.1, in questa zona le costruzioni (...) possono sorgere a confine di un fondo adiacente se senza aperture o ad una distanza di almeno 1.50 m se con aperture, rispettate comunque le seguenti distanze tra edifici: a)

### **E. 3.4**

Considerato che nel nucleo di vecchia formazione fa stato, come appena visto, il principio secondo cui vanno mantenuti gli allineamenti storici degli edifici circostanti (art. 40 cpv. 5 NAPR) e che quest'ultimo si estrinseca in special modo negli schieramenti degli edifici lungo vie e piazze, inapplicabile in questa zona risulta l'ordinamento generale sulle distanze verso le strade retto dall'art. 8 cpv. 3 NAPR (che prevede tra l'altro una distanza minima di 3 m dai percorsi pedonali). Nulla permette di ritenere che questa norma generale prevalga sul regime speciale dell'art. 40 NAPR, improntato come detto alla tutela della trama del nucleo storico, che in generale si è per lo più sviluppato con corpi di fabbrica giustapposti lungo i percorsi e le piazze (cfr., in senso analogo, STA 52.2014.287 del 10 dicembre 2015 consid. 4.1, confermata da STF 1C\_35/2016 del 19 maggio 2016). Situazione, questa, peraltro notoriamente comune a molti nuclei ticinesi (cfr. STA 52.2014.287 citata consid. 4.1; Linee guida cantonali, Interventi nei nuclei storici, febbraio 2016, pag. 21). In questo contesto, nulla impone insomma di esigere una distanza di 3 m dalle vie (o Strecie) interne al nucleo.

Né richiede di applicare ai percorsi pedonali la distanza minima (m 1.50) da confine verso i fondi adiacenti (art. 8 cpv. 2.4.1 NAPR). Non vi è del resto alcun interesse pubblico o privato che imponga una diversa interpretazione. Verso edifici di terzi, anche dirimpettai, rimane infatti comunque applicabile la disciplina dell'art.

## **E. 8**

cpv. 2.4 NAPR. In quanto volte ad assicurare la salubrità (soleggiamento e aereazione naturale) e la sicurezza delle costruzioni, le distanze tra edifici si applicano anche se i fabbricati sono separati da un'area intermedia (quale un vicolo, cfr. STA 52.1997.246 del 10 novembre 1997 consid. 3.1). Restano evidentemente riservate le facoltà di deroga ( supra consid. 3.3). 4. 4.1. In concreto, come visto in narrativa, il progetto prevede di ristrutturare in larga misura i due blocchi (A e B) del rustico agricolo esistente, trasformandoli in due appartamenti. Secondo i piani, saranno essenzialmente mantenuti i muri perimetrali, mentre sarà rifatto tutto il resto (interno, serramenti e tetto). Il blocco a nord (B) sarà inoltre innalzato fino a circa 1 m (cfr. sezioni B-B e C-C) e ampliato con un nuovo corpo (C), che con uno zoccolo ( t ) si allunga verso via \_\_\_\_\_. SCHEMA L'intervento non è propriamente riconducibile a una ricostruzione , per cui s'intende generalmente la riedificazione (o sostituzione di parti principali), senza ampliamenti, di un'opera edilizia sostanzialmente identica dal profilo dell'ubicazione, della foggia, della destinazione e delle dimensioni, a una costruzione preesistente, distrutta o demolita (cfr. Adelio Scolari , Commentario, II ed., Cadenazzo 1996, n. 643 ad art. 1 LE). Tale qualifica non è comunque decisiva poiché - scostandosi dal concetto tradizionale di ricostruzione - l'art. 40 NAPR permette anche di abbinare la ricostruzione di uno stabile a una trasformazione, ovvero a un ampliamento (cpv. 5) e un cambiamento totale di destinazione (cpv. 6 lett. m), ossia a interventi che, per la loro portata, sono assimilabili a una costruzione ex novo . 4.2. Ferma questa premessa, non vi è dubbio che l'intervento in questione richiami l'osservanza delle distanze sancite dall'art. 8 cpv. 2.4.1 NAPR, che come detto si applica a tutti gli interventi (ricostruzioni, ampliamenti, ecc.). Sennonché, diversamente da quanto concluso dal Governo, è evidente che il progetto non le rispetta. Nella misura in cui dista solo m 3.10 dall'edificio dei ricorrenti (facciata ovest), il blocco B continua infatti a disattendere la distanza minima di 4 m verso edifici con aperture. Analoga conclusione vale per lo zoccolo ( t ) della parte ampliata (C) alto fino a ca. m 2.20 (incluso il parapetto), che dista solo 3 m dall'edificio sulla part. \_\_\_\_\_. Contrariamente a quanto assunto dalle precedenti istanze, tale zoccolo o avancorpo - che ingloba un vano coperto (con una scala che conduce al piano cantina) ed è sormontato da una terrazza (PT) - non è un'opera sotterranea (alta meno di m 1.50, art. 42 RLE), né tanto meno un semplice muro . Al contrario, è una vera e propria parte di costruzione che chiama distanza. Anche da questo profilo, il progetto disattende dunque l'art. 8 cpv. 2.4.1 NAPR. La condizione posta dal Governo - che applicando impropriamente l'art. 9 cpv. 2 NAPR relativo ai muri di cinta ha esatto l'abbassamento del muro perimetrale dello zoccolo (verso via ai \_\_\_\_\_) fino al raggiungimento dell'altezza massima di m 1.5 compresa l'altezza del parapetto - non è invece atta a rimuovere la difformità. Basta un colpo d'occhio alla sezione C-C per rendersene conto: una tale condizione non è nemmeno attuabile, poiché non risolve il problema della soletta (quota +0.50) che sorregge (la quale non può all'evidenza essere abbassata, senza tra l'altro incidere sull'accessibilità e sulla configurazione del piano cantina). 4.3. Resta da chiedersi se e in che misura il progetto possa beneficiare di una deroga alle distanze tra edifici in base all'art. 8 cpv. 2.4.2 NAPR. Le precedenti istanze non si sono invero compiutamente e correttamente chinate su questo aspetto, limitandosi a

ritenere - a torto - che l'art. 8 cpv. 2.4.1 NAPR non fosse applicabile né agli interventi al volume esistente (B), né allo zoccolo o avancorpo ( t ). Non hanno quindi esaminato se una tale deroga potesse essere concessa, in particolare per la salvaguardia degli allineamenti . La questione non impone un rinvio degli atti all'istanza inferiore per nuova decisione poiché - come si vedrà qui di seguito - il progetto, e in particolare per quanto riguarda il corpo aggiunto (C), non segue all'evidenza alcun allineamento, sia che si provi a cercarlo negli edifici circostanti, sia nel rapporto con l'area pubblica. 4.4. Verso via \_\_\_\_\_, il progetto è stato impostato in modo che la parte ampliata a nord (C) - fatto salvo il suo zoccolo ( t ) - rispettasse la distanza da confine di m 1.50. La sua facciata est non si allinea quindi al fronte stradale del volume contiguo B (ma invero nemmeno a quello più arretrato del blocco A e dell'edificio sulla part. \_\_\_\_\_). Sul lato opposto, il prospetto ovest del corpo C non corre lungo la retta della facciata ovest del blocco (B) che amplia, a confine con la \_\_\_\_\_ (part. \_\_\_\_\_), rispetto a cui è arretrata di m 0.70, così come anche precisano i resistenti. Tale ubicazione, come ben si evince dai piani, è dettata dall'entità dell'ampliamento e dalla conseguente necessità di far rientrare lo spigolo nord-ovest del corpo C nella distanza minima di 10 m dal bosco (che si sviluppa più a monte; cfr. piante agli atti). Non procede quindi da alcuna scelta di rispettare un disegno urbanistico secondo degli allineamenti. Il Municipio non ha rilevato questi aspetti, con i quali non si è confrontato, partendo dapprima dall'assunto che al progetto (corpo C) tornasse applicabile la distanza minima di 3 m dalle strade pedonali (cfr. licenza edilizia), poi - senza invero fornire particolari spiegazioni - quella di m 1.50 verso i fondi adiacenti secondo l'art. 8 cpv. 2.4.1 NAPR (cfr. risposta al Governo). Ipotesi, questa, che ha pedissequamente seguito anche l'Esecutivo cantonale, confermando a sua volta le deroghe concesse per queste distanze. A torto, poiché gli edifici e i loro ampliamenti non sono tenuti a rispettare né l'una, né l'altra, ma semmai a seguire gli allineamenti. Ciò che in concreto - a dispetto di quanto genericamente accennato dai resistenti e dal Governo (per la “deroga” sul lato ovest) - non è oggettivamente dato di vedere come si verifichi. Da questo profilo, poco conta invece che il Municipio abbia comunque ritenuto che il volume aggiunto si integrasse in maniera adeguata dal profilo estetico-architettonico alle preesistenze . Altrettanto irrilevante è che anche l'UNP abbia giudicato positivamente il progetto in base alla clausola estetica di diritto cantonale (art. 104 cpv. 2 LST, indicando tra l'altro in modo generico che a livello paesaggistico le costruzioni si adattano alla particolare morfologia del luogo, formando fra loro delle situazioni spaziali di qualità ). Nemmeno l'autorità cantonale - nell'ambito della verifica del rispetto del principio d'inserimento ordinato e armonioso nel paesaggio - può peraltro fare astrazione dalle regole e dai canoni estetici prescritti dalle norme di diritto comunale (cfr. STA 52.2012.259 del 14 febbraio 2014, in: RtiD II-2014 n. 13 consid. 4.2).

4.5. In conclusione - pur tenendo conto del riserbo di cui deve dar prova questo Tribunale nell'interpretazione e nell'applicazione delle norme di diritto comunale autonomo (cfr. DTF 96 I 369 consid. 4; RtiD I-2013 n. 44 consid. 2.3 e rimandi) - non si può ritenere che il progetto, e in particolar modo per quanto concerne il corpo C, segua degli allineamenti. Anche se sorge a confine, lo zoccolo ( t ) del corpo C non è suscettibile di giustificare una deroga alla distanza tra edifici (art. 8 cpv. 2.4.2 NAPR), perché non si può ragionevolmente affermare che l'intervento - valutato nel suo complesso - sia impostato a salvaguardia degli allineamenti . Né che sussiste un interesse prevalente a quello dei vicini all'osservanza delle distanze tra edifici. 5. Giova infine osservare che non potrebbero portare ad altra conclusione gli art. 66 LST e 86 RLst. Il rustico agricolo esistente, nella misura in cui dista meno di 4 m dalla casa dei ricorrenti, dovrebbe di per sé essere trattato come edificio

esistente in contrasto con l'art. 8 cpv. 2.4.1 NAPR. Il progetto non rimuove il difetto, ma lo ripropone e aggrava. Da questo profilo - posto che lo stabile come da progetto non può essere reso conforme al diritto nemmeno con una deroga (art. 8 cpv. 2.4.2 NAPR) - è escluso che il ricorrente possa dedurre qualcosa a suo favore dalle suddette norme. Da un lato, perché gli art. 66 LST e 86 RLst non consentono trasformazioni di natura sostanziale, assimilabili a costruzioni ex novo, quale deve essere considerato il rifacimento del rustico, con cambiamento totale di destinazione e ampliamento. Dall'altro, perché tali disposizioni non permettono in ogni caso di avallare interventi che aggravano o consolidano i momenti di contrasto esistenti (cfr., al riguardo, fra le tante: STA 52.2017.273 del 4 settembre 2018 consid. 2, 52.2016.62 del 16 dicembre 2016 consid. 4 e rimandi). 6. Stante quanto precede, considerato che la controversa licenza edilizia non risulta conforme al diritto già per i difetti sin qui illustrati, il giudizio impugnato deve essere annullato, senza che si renda necessario esaminare le ulteriori censure (quali il rispetto dei criteri costruttivi) sollevate dagli insorgenti. 7. 7.1. 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. 7.2. Dato l'esito, la tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAm) è posta a carico dei resistenti CO 1 e CO 2, secondo soccombenza, i quali rifonderanno inoltre ai ricorrenti, assistiti da un legale, adeguate ripetibili per entrambe le istanze. Il Comune non deve contribuire al pagamento degli oneri processuali, essendo comparso in lite per esigenze di funzione e non per tutelare suoi interessi pecuniari (cfr. art. 47 cpv. 6 LPAm), rispettivamente non quale unico antagonista (cfr. Marco Borghi/Guido Corti, Compendio di procedura amministrativa ticinese, Lugano 1997, n. 2b ad art. 31). Per questi motivi, dichiara e pronuncia: 1. Il ricorso è accolto. §. Di conseguenza, sono annullate: 1.1. la decisione del 28 febbraio 2018 (n. 882) del Consiglio di Stato; 1.2. la licenza edilizia del 24 agosto 2016 rilasciata dal Municipio di Cademario a CO 1 e CO 2. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'800.- è posta a carico di CO 1 e CO 2, i quali sono inoltre tenuti a rifondere a RI 1 e RI 2 fr. 2'500.- a titolo di ripetibili per entrambe le sedi. 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 Il presidente La vicecancelliera

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