

# **TI\_GERICHTE 52.2019.237 vom 3. April 2019**

TI Tribunale d'appello, 2019-04-03, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_52.2019.237](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2019.237)

FR: TI\_GERICHTE 52.2019.237 du 3 avril 2019

IT: TI\_GERICHTE 52.2019.237 del 3 aprile 2019

## **Regeste**

Licenza edilizia per un nuovo stabile residenziale

## **Erwägungen**

### **E. 1**

LPAm). La situazione dei luoghi e dell'oggetto delle contestazioni emerge con sufficiente chiarezza dalle tavole processuali. Il sopralluogo sollecitato dal ricorrente non appare quindi idoneo ad apportare al Tribunale la conoscenza di ulteriori elementi rilevanti per l'esito della vertenza. Per lo stesso motivo, e ritenuto altresì che il fondo dedotto in edificazione concerne una zona centrale di Bellinzona generalmente conosciuta e senz'altro nota all'istanza inferiore, immune da critiche è pure la decisione del Governo, fondata su una sostenibile valutazione anticipata delle prove, di prescindere dallo stesso.

#### **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 del ricorrente, già opponente (art. 21 cpv. 2 LE; art. 65 cpv. 1 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**

In merito alla resistente, il Tribunale osserva quanto segue. La CO 1, fondata nel 1973 ed attiva nella gestione collettiva di patrimoni a lei affidati da numerose casse pensioni e istituti di previdenza svizzeri (cfr. [www. \\_\\_\\_\\_\\_](http://www._____)), è proprietaria del fondo dedotto in edificazione. La domanda di costruzione è stata invece presentata a nome di S\_\_\_\_\_ ed è a quest'ultimo che è stata rilasciata la licenza edilizia. Sennonché, esso è soltanto un marchio con cui il gruppo della Z\_\_\_\_\_, la quale ha acquisito nel 2015 il gruppo S\_\_\_\_\_, offre soluzioni d'investimento e previdenziali ad investitori privati, aziende e istituzioni (cfr. [www. \\_\\_\\_\\_\\_](http://www._____) e [www. \\_\\_\\_\\_\\_](http://www._____)). Ora, il fatto che beneficiario del permesso non sia una persona fisica o giuridica, ma un marchio, non osta di per sé alla validità dello stesso, posto che, per definizione, la licenza edilizia accerta soltanto che nessun impedimento di diritto pubblico si oppone all'esecuzione dei lavori previsti (art. 1 cpv. 1 del regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992; RLE; RL 705.110). Tale circostanza, perlomeno singolare, fa tuttavia insorgere delle perplessità circa la qualità di parte della resistente. In effetti, in ambito edilizio, il proprietario che non è istante, non è, di principio, parte al procedimento. Salvo eccezioni, segnatamente laddove potrebbero essergli imposti dei provvedimenti di ripristino, esso non è legittimato a contestare il diniego della licenza (cfr. art. 21 cpv. 2 LE). Di conseguenza, di norma esso non è neppure legittimato a presentare la risposta e la duplica nel caso in cui - come in

concreto - la licenza edilizia sia contestata dall'opponente. Nella fattispecie, occorre tuttavia considerare che, al di là dell'indicazione perlomeno insolita dell'istante in licenza, fin dall'inizio è la resistente ad essere stata considerata la vera (istante e) beneficiaria della licenza e, quindi, l'effettiva (contro)parte nella procedura. È lei, infatti, che, senza che nessuno eccepisse mai alcunché, ha formulato le osservazioni sull'opposizione interposta dal ricorrente, che ha poi inoltrato la risposta e la duplica davanti al Governo e che, di conseguenza, ha presentato gli allegati di risposta e duplica in questa sede. È in particolare lo stesso ricorrente che la ritiene espressamente parte alla procedura (cfr. ricorsi del 24 ottobre 2017 e del 21 maggio 2019, pag. 4 seg.), di modo che, anche in applicazione del principio dell'affidamento (buona fede), non vi è ragione di rimettere in discussione la sua posizione di resistente (anche) in questa sede.

### **E. 1.3**

Con queste precisazioni, il giudizio può essere reso sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 25 cpv.

### **E. 2**

L'insorgente si duole anzitutto di una violazione del suo diritto di essere sentito. In sostanza, lamenta un a carente motivazione (della licenza edilizia e) della decisione impugnata, la quale non si confronterebbe con tutte le obiezioni sollevate, segnatamente con quella relativa all'impatto del progetto sul vicino quartiere S\_\_\_\_\_.

#### **E. 2.1**

Giusta l'art. 46 cpv. 1 LPAm, ogni decisione deve essere motivata per iscritto. La norma si limita a stabilire il principio della motivazione scritta, senza precisare altrimenti il contenuto e l'estensione della motivazione, cosicché valgono le garanzie minime dedotte dall'art. 29 cpv. 2 della Costituzione federale della Confederazione Svizzera del 18 aprile 1999 (Cost.; RS 101), che comprende vari aspetti tra cui il diritto a una decisione motivata (cfr. DTF 138 I 232 consid. 5.1; 136 I 229 consid. 5.2). Per costante giurisprudenza, la motivazione di una decisione è sufficiente quando la parte interessata è messa in condizione di rendersi conto della portata del provvedimento che la concerne e di impugnarlo con cognizione di causa (cfr. DTF 143 III 65 consid. 5.2). In quest'ottica basta che l'autorità esponga, almeno brevemente, i motivi che l'hanno indotta a decidere in un senso piuttosto che in un altro. Essa non è quindi tenuta a pronunciarsi in modo esplicito ed esaustivo su tutti gli argomenti sollevati, ma può limitarsi alle sole circostanze che appaiono rilevanti per il giudizio, in quanto atte a influire sulla decisione di merito (cfr. DTF 142 II 154 consid. 4.2, 138 I 232 consid. 5, 137 II 266 consid. 3, 134 I 83 consid. 4.1). Inoltre, sempre che ciò non ne ostacoli troppo la comprensione, la motivazione di una decisione può anche essere implicita, risultare dai diversi considerandi della stessa o da rinvii ad altri atti (cfr. DTF 141 V 557 consid. 3.2.1; STF 2C\_583/2017 del 18 dicembre 2017 consid. 5.2.1, 2C\_630/2016 del 6 settembre 2016 consid. 5.2).

#### **E. 2.2**

Nella decisione impugnata, dopo aver disatteso l'analoga censura rivolta contro la (motivazione della) licenza edilizia, il Consiglio di Stato ha anzitutto illustrato il quadro legale e la giurisprudenza relativi al principio dell'inserimento ordinato ed armonioso nel territorio. In tale contesto, ha in particolare rilevato che, stante l'ubicazione del previsto edificio nel comparto del centro storico, la competenza (ndr. ad esprimersi in merito) è cantonale e spetta dunque all'UNP che, con l'UBC, si era del resto occupato del progetto già

nella fase preconsultiva nel 2015 . Di seguito, riportati i pareri espressi dall'UBC e dall'UNP in sede di avviso cantonale, il Governo ha ritenuto che non vi fosse motivo di discostarsene. Rilevato come le censure sollevate si limitassero in sostanza a criticare l'inserimento del controverso edificio nel contesto del quartiere di S \_\_\_\_\_ e di Via C. \_\_\_\_\_ in ragione della sua mole ed espressione architettonica, ha reputato ingenerose le critiche proposte. A suo avviso, infatti, lo stabile progettato in conformità ai parametri applicabili s'inserirebbe correttamente nel contesto, caratterizzato su quel fronte di Via C. \_\_\_\_\_ da altri edifici moderni, privi, come la facciata retrostante di Palazzo R \_\_\_\_\_, di particolare pregio. Per contro la facciata della nuova costruzione presenterebbe un'impostazione moderna con numerose aperture, che le darebbero movimento, scongiurando il paventato effetto casermone . Secondo l'Esecutivo cantonale, l'edificio contestato permetterebbe in definitiva addirittura di migliorare l'aspetto del comparto, segnatamente eliminando il posteggio a cielo aperto - definito desolante spazio vuoto cementificato - esistente tra Palazzo R \_\_\_\_\_ e Via C. \_\_\_\_\_. Da ultimo il Governo ha ritenuto che, benché all'interno del vicino quartiere di S \_\_\_\_\_ prevalga un edificato tradizionale , la cesura urbanistica rappresentata dall'asse stradale è chiara, ciò che consentirebbe di scostarsi da tale tipologia. Ora, la decisione impugnata consente di desumere con sufficiente chiarezza le ragioni che hanno indotto la precedente istanza a confermare la licenza edilizia e a rigettare le censure avanzate. La fondatezza o meno delle considerazioni sviluppate dal Governo è invece questione che attiene il merito. Le sue motivazioni sono del resto state recepite dall'insorgente, che ha potuto impugnare con cognizione di causa il suo giudizio davanti a questo Tribunale, riproponendo in questa sede le tesi già sollevate senza successo davanti all'istanza inferiore . Non può quindi dirsi che vi sia stata una violazione del suo diritto di essere sentito.

### **E. 3**

Inserimento paesaggistico

#### **E. 3.1**

La legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 (LST; RL 701.100) prevede all'art. 104 cpv. 2 una clausola estetica positiva ( principio operativo ) applicabile a tutto il territorio cantonale. Tale norma esige che gli interventi si inseriscano nel paesaggio in maniera ordinata e armoniosa. L'art. 100 del regolamento della legge sullo sviluppo territoriale del 20 dicembre 2011 (RLst; RL 701.110) precisa che l'inserimento ordinato e armonioso si verifica quando l'intervento si integra nello spazio circostante, ponendosi in una relazione di qualità con le preesistenze e le caratteristiche dei luoghi (cfr. al riguardo, STA 52.2013.35 del 3 novembre 2014 consid. 5 e rimandi, 52.2012.259 del 14 febbraio 2014 consid. 4).

#### **E. 3.2**

Per giurisprudenza, nell'interpretazione di tale concetto - di natura indeterminata - l'autorità non deve affidarsi alla sua sensibilità soggettiva, ma deve fondarsi su criteri oggettivi, dimostrando che la loro applicazione ad una determinata fattispecie deve condurre al divieto o alla limitazione del diritto di costruire (cfr. DTF 114 Ia 343 consid. 4b; STA 52.2014.63 del 23 febbraio 2015 consid. 3.3, confermata da: STF 1C\_195/2015 dell'11 maggio 2015; STA 52.2013.35 del 3 novembre 2014 consid. 5 e rimandi; Lorenzo Anastasi/Davide Socchi , La protezione del patrimonio costruito, con particolare riferimento all'inventario ISOS, in: RtiD I-2013, pag. 367 seg.). La citata clausola estetica, che è applicata dall'UNP

nell'esame delle domande di costruzione che - come in concreto - riguardano i nuclei/centri storici e i paesaggi d'importanza federale e cantonale (cfr. art. 109 cpv. 1 lett. b LST e 109 cpv. 1 lett. b RLst), possiede una portata autonoma e va attuata in aggiunta alle vigenti prescrizioni edilizie. Essa non deve tuttavia svuotare di ogni contenuto, in maniera generalizzata, le prescrizioni edilizie dei piani regolatori. In tal senso, il Tribunale federale ha ripetutamente rilevato che le costruzioni che rispettano le prescrizioni di zona non possono essere considerate contrarie all'obbligo di inserirsi adeguatamente nel contesto paesaggistico soltanto perché comportano volumi e sfruttamenti maggiori di quelli degli edifici circostanti (DTF 115 Ia 363 consid. 3a, 115 Ia 114 consid. 3d; STA 52.2010.147 del 24 agosto 2010 consid. 3.3.1, confermata da: STF 1C.442/2010/1C.448/2010 del 16 settembre 2011, pubbl. in: RtiD I-2012 n. 11 consid. 3.3; A nastasi/Socchi, op. cit., pag. 359 con rinvii). Occorre bensì che lo sfruttamento delle possibilità edificatorie vigenti appaia irragionevole, come, ad esempio, quando si tratta di proteggere un sito, un edificio o un insieme di costruzioni che presentano qualità estetiche notevoli, mancanti all'immobile progettato o messe in pericolo dalla sua realizzazione (STF 1C\_258/2007 del 28 agosto 2017 consid. 6.2 con rimandi).

### **E. 3.3**

Chiamato a statuire sull'interpretazione data dalle istanze inferiori alla nozione giuridica indeterminata in esame, il Tribunale giudica di per sé con pieno potere di cognizione, che esercita tuttavia con riserbo in ragione della latitudine di giudizio di cui dispone l'autorità decidente ai fini dell'individuazione del suo contenuto normativo. Nella misura in cui riserva alle autorità di prime cure anche un certo margine discrezionale, il sindacato di legittimità che questo Tribunale è chiamato ad esprimere è invece circoscritto alla violazione del diritto, segnatamente sotto il profilo dell'abuso del potere d'apprezzamento (cfr. art. 69 cpv. 1 lett. a LPAm). Ove la valutazione estetica appaia plausibile, l'autorità di ricorso non può dunque censurarla sostituendo il suo apprezzamento a quello dell'istanza decidente (cfr. DTF 100 Ia 82 consid. 4a, 96 I 369 consid. 4; cfr. STA 52.2015.67 citata consid. 6, 52.2013.35 citata consid. 5.3 e rimandi, 52.2010.147 citata consid. 2.3 con rimandi e RtiD I-2012 n. 11 consid. 2.2.1).

### **E. 3.4**

Nel caso concreto, come esposto in narrativa, il progetto prevede l'edificazione di un nuovo edificio di forma rettangolare laddove il PPCS contempla espressamente la facoltà di realizzare un nuovo volume, parallelamente a Via C. \_\_\_\_\_. Tra il nuovo stabile e Palazzo R\_\_\_\_\_, nell'area che il PPCS definisce zona di congiunzione, è inoltre previsto uno zoccolo, con l'accesso all'autorimessa (lato sud-ovest) e, in superficie, degli spazi privati (al servizio degli appartamenti siti al primo piano) e semipubblici (nell'area rivolta verso Palazzo R\_\_\_\_\_). Le dimensioni di questi corpi sono sostanzialmente predeterminate. Per il nuovo volume, il PPCS indica infatti, in modo vincolante (cfr. art. 11 NAPPCS), l'altezza (16.50 m alla gronda), la profondità (14.00 m), la lunghezza e l'ubicazione (queste ultime mediante linea di allineamento obbligatorio). Per la zona di congiunzione, situata tra la facciata retrostante (nord-ovest) di Palazzo R\_\_\_\_\_ e la facciata sud-est del nuovo edificio, il PPCS indica pure dei limiti d'altezza (al massimo PT + 1 dalla quota di Via C. \_\_\_\_\_; art. 19 NAPPCS). Ne discende che, nella misura in cui il ricorrente critica il nuovo stabile per la sua mole, qualificandolo di impressionante monolito, che invece d'integrarsi convenientemente nel contesto sovrasterebbe minacciosamente il quartiere di S\_\_\_\_\_, la sua generica eccezione non può che essere

disattesa, in quanto volta implicitamente a ridiscutere i parametri planovolumetrici definiti dal PPCS, senza che sia fatta valere, né che sia altrimenti rilevabile, la sussistenza di motivi eccezionalmente suscettibili di rimettere in discussione la pianificazione nel quadro della procedura di rilascio del permesso edilizio. Da questo profilo non giustifica altra conclusione neppure il diritto in divenire, posto che la variante di PR concernente la tutela dei beni culturali non comporta, di per sé, particolari limitazioni di questi parametri edificatori (cfr. rapporto di pianificazione dell'aprile 2019, pag. 12; cfr. pure l'avviso favorevole dell'UBC). Nemmeno l'insorgente pretende il contrario. Ne deriva che la sola circostanza che il nuovo edificio comporti volumi e sfruttamenti decisamente maggiori degli edifici che sorgono nel vicino quartiere di S \_\_\_\_\_, che si sviluppa comunque più a nord-est e dal quale è separato dall'asse stradale di Via C. \_\_\_\_\_ e dall'incrocio tra quest'ultima e Via S \_\_\_\_\_, non è sufficiente per reputarlo contrario all'obbligo di inserirsi adeguatamente nel contesto paesaggistico. Determinante, da questo punto di vista, non è infatti tanto la relativa vicinanza con il citato quartiere, caratterizzato da ville/villette circondate dai relativi spazi verdi (giardini, parchi) e rappresentativo - per ubicazione, impostazione urbanistica e architettonica - dell'edilizia borghese e ferroviaria otto/novecentesca (cfr. rapporto di pianificazione citato, pag. 11), che il PR assegna peraltro ad una diversa zona ( zona comparti speciali S \_\_\_\_\_ (1) ; cfr. piano delle zone) e che lo stesso ISOS attribuisce ad un altro settore (perimetro edificato P7; cfr. ISOS, pag. 52 e 57), quanto piuttosto il fatto che il controverso immobile verrebbe a sorgere all'interno di un comparto urbano, censito nell'ISOS come perimetro edificato P2 ( Quartiere cittadino ordinato in gran parte sul Viale S \_\_\_\_\_; 2 a metà sec. XIX - primi decenni del XX con recenti inserimenti, sostituzioni e trasformazioni ) con categoria di rilievo ed obiettivo di salvaguardia B, contraddistinto da un tessuto edilizio invero eterogeneo, dove sono presenti, segnatamente lungo il lato orientale di Via C. \_\_\_\_\_, costruzioni e complessi edilizi strutturati su più livelli e con ingombri analoghi e finanche maggiori (cfr. mappa catastale in SIFTI e viste su Google Map/Google Street View; cfr., a quest'ultimo proposito, STF 1C\_382/2015 del 22 aprile 2016 consid. 6.5 e rinvii). Ciò detto, nel caso concreto occorre tuttavia rilevare che, contrariamente a quanto addotto dal Governo, il progetto non rispetta appieno i citati parametri e, segnatamente, quello - di particolare rilievo sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico - dell'altezza. Notoriamente, quest'ultima si misura a partire dal terreno sistemato sino al punto più alto del filo superiore del cornicione di gronda o del parapetto (art. 40 cpv. 1 LE). Decisivo è l'ingombro, ovvero lo sviluppo verticale delle facciate. Salvo diversa, esplicita disposizione del diritto edilizio comunale, l'ingombro costituito dalle falde dei tetti non è conteggiato nell'altezza. Analogamente, non sono di principio computati i volumi edilizi, quali timpani dei tetti, corpi tecnici ed abbaini, che sovrastano il filo superiore del cornicione di gronda, purché il loro sviluppo orizzontale rimanga in un rapporto di subordinazione rispetto alla lunghezza complessiva della falda del tetto, rispettivamente della facciata sottostante ( $\leq$  un terzo; cfr. STA 52.2010.440/2012.6 del 13 novembre 2012 consid. 2.2.2.3, 52.2007.53 del 10 aprile 2007 consid. 2.2, 52.2005.301 del 24 novembre 2006 consid. 3.2.2, 52.2001.364 del 5 aprile 2002 consid. 2.3, pubblicata in: RtiD II-2002 n. 36). Ora, il tetto a quattro falde che ricopre il controverso edificio presenta su ogni falda delle aperture. In particolare, vi sono 10 abbaini che fuoriescono dalla falda, ciascuno largo 2.45 m, sulla falda nord-ovest, ed 8 abbaini e 2 terrazze, ciascuna larga 4.08 m, sulla falda sud-est (cfr. piani 490-201 e 490-204). Tenuto conto di una lunghezza della falda/facciata pari a ca. 50.00 m, lo sviluppo di queste aperture raggiunge quindi quasi il 50% sul lato nord-ovest ( $2.45 \times 10 = 24.50$  m) e

supera il 55% sul lato sud-est ( $[2.45 \times 8] + [4.08 \times 2] = 27.76$  m). Si tratta dunque di aperture che, nella misura in cui fanno sì che la falda del tetto assuma le connotazioni di una vera e propria facciata, non possono essere ignorate dal profilo degli ingombri verticali. Ne consegue che l'altezza dell'edificio non va misurata unicamente al filo del cornicione di gronda (16.50 m), ma alla quota superiore di queste aperture del sottotetto ( $16.50 + [0.31 + 1.70] = 18.51$  m), con ciò che ne consegue. Non porta ad altra conclusione la circostanza che il Municipio abbia preavvisato favorevolmente la domanda preliminare informativa inoltratagli nel giugno 2015, giacché, non essendo stata esperita la procedura ordinaria, la presa di posizione dell'autorità comunale aveva/ha unicamente valore di semplice informazione, senza effetti giuridici particolari, come risulta peraltro dallo scritto municipale (cfr. art. 15 cpv. 2 LE; STA 52.2016.12 del 26 aprile 2017). Non soccorre la resistente neppure il fatto che l'art. 24 NAPPCS dia facoltà al Municipio di concedere deroghe, fatta eccezione per le volumetrie e per i vincoli conservativi. Non risulta in effetti che sia stata richiesta una deroga, né che quest'ultima sia stata concessa, tantomeno che la sua concessione sia stata debitamente motivata (cfr. art. 24 cpv. 2 NAPPCS). Conforta peraltro la suddetta valutazione di questa Corte anche l'indicazione complementare (PT + 4 livelli) prevista dal PPCS in relazione all'altezza del volume realizzabile parallelamente a Via C. \_\_\_\_\_. Anche qualora si volesse ritenere che tale indicazione non escluda completamente lo sfruttamento - come quinto livello - del sottotetto, quest'ultimo non potrebbe comunque oltrepassare il 50% della superficie utile lorda (SUL) dell'ultimo (= quarto livello) piano abitabile (cfr. art. 12 cpv. 2 NAPPCS), ciò che il progetto sembra invero disattendere (cfr. relazione tecnica: calcolo SUL). Sotto quest'ultimo profilo non può in effetti essere seguita la tesi espressa dalla resistente nelle osservazioni del 18 gennaio 2021, secondo cui l'art. 12 cpv. 2 NAPPCS non sarebbe applicabile al progetto in esame, siccome quest'ultimo concernerebbe un comparto speciale. Contrariamente a quanto essa sostiene, l'area prevista per la costruzione del nuovo edificio non è infatti ubicata in un comparto edificabile speciale. Lo è soltanto lo spazio contiguo, attribuito alla zona di congiunzione che separa il nuovo volume da Palazzo R\_\_\_\_\_ (cfr. PPCS e relativa legenda). Ferme queste premesse, nella misura in cui la costruzione viola l'altezza prescritta ( $18.51 \text{ m} > 16.50 \text{ m}$ ) - difetto questo cui non può essere posto rimedio in questa sede, dato che la correzione esige una (almeno parziale) riprogettazione - si deve giocoforza ritenere che la valutazione estetica dell'autorità dipartimentale, avallata dal Governo, si fonda su una premessa errata e non può dunque essere tutelata. Se è vero che le costruzioni che rispettano le prescrizioni di zona non possono essere considerate contrarie all'obbligo di inserirsi adeguatamente nel contesto paesaggistico soltanto perché comportano volumi e sfruttamenti maggiori di quelli degli edifici circostanti, è altrettanto vero che per considerare una costruzione inserita in modo ordinato ed armonioso nel paesaggio devono essere quantomeno rispettati i parametri edificatori applicabili alla zona di situazione. Ne deriva che il ricorso va accolto, seppur per considerazioni diverse rispetto a quelle sollevate dall'insorgente, senza necessità di approfondire ulteriormente la questione della valutazione estetica. Sotto quest'ultimo profilo non nuoce comunque evidenziare che, alla luce del contesto in cui s'inserisce l'intervento (centro storico, presenza di beni culturali nelle vicinanze) e delle dimensioni di quest'ultimo (facciate lunghe ca. 50.00 m, altezza di 16.50 m), sarebbe invero opportuno che la relazione tecnica illustrasse i diversi criteri adottati dal progettista ai fini dell'inserimento della costruzione nel paesaggio, fornendo anche la necessaria documentazione di supporto (fotografie delle adiacenze, fotoinserimento/rendering del progetto). A questo proposito, sebbene non vincolanti, le

Linee guida edite dal Dipartimento del territorio nell'ottobre 2013 ( Domande di costruzione. Criteri di valutazione paesaggistica nell'ambito della procedura edilizia ) forniscono preziose indicazioni per una corretta indagine. A sua volta, l'autorità preposta all'esame di questo importante aspetto non può limitarsi ad un giudizio sintetico, ma è tenuta a motivare il suo avviso, favorevole o sfavorevole che sia, a maggior ragione allorquando - come in concreto - è stata espressamente sollevata una censura sul tema. Non spetta infatti in primis a questo Tribunale di argomentare compiutamente perché un determinato progetto sia conforme alla clausola estetica prevista dall'art. 104 cpv. 2 LST.

#### **E. 4**

Dato l'esito, non mette conto di approfondire neppure la censura in materia di posteggi e traffico, anche perché la riprogettazione potrebbe modificare il fabbisogno di posteggi.

#### **E. 5.1**

Sulla scorta delle considerazioni che precedono, il ricorso va accolto, annullando la licenza edilizia ed il giudizio governativo che la conferma.

#### **E. 5.2**

La tassa di giustizia è posta a carico della resistente, secondo soccombenza (art. 47 cpv. 1 LPAmM). Essa rifonderà inoltre al ricorrente, assistito da un avvocato, congrue ripetibili per entrambe le istanze (art. 49 cpv. 1 LPAmM). Per questi motivi, decide: 1. Il ricorso è accolto . §. Di conseguenza, sono annullate la decisione del 3 aprile 2019 (n. 1778) del Consiglio di Stato e la licenza edilizia del 22 settembre 2017. 2. La tassa di giustizia di fr. 2'000.- è posta a carico della CO 1, la quale verserà un identico importo (fr. 2'000.-) al ricorrente a titolo di ripetibili di entrambe le istanze. All'insorgente va restituita la somma di fr. 1'800.- versata quale anticipo delle presumibili 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. della legge sul Tribunale federale del 17 giugno 2005; LTF; RS 173.110). 4. Intimazione a: . Per il Tribunale cantonale amministrativo Il vicepresidente  
II  
vicecancelliere

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