

TI_GERICHTE 52.2019.288 vom 23. September 2020

TI Tribunale d'appello, 2020-09-23, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2019.288

FR: TI_GERICHTE 52.2019.288 du 23 septembre 2020

IT: TI_GERICHTE 52.2019.288 del 23 settembre 2020

Regeste

Licenza edilizia per uno stabile residenziale

Erwägungen

E. 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 può essere evaso sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAm).

E. 2

Su fondi pianeggianti ossia quelli con dislivelli inferiori a m 2.50 tra le quote estreme del terreno originario, il livello del terreno sistemato non può superare quello massimo dei terreni adiacenti.

E. 2.1

La sistemazione del terreno è disciplinata dall'art. 27 NAPR, che prevede in particolare quanto segue: 1. La sistemazione del terreno non deve modificare sostanzialmente il profilo originario dello stesso. [...]

E. 2.2

In concreto, il progetto prevede di sistemare il terreno attorno al nuovo edificio con dei terrapieni, in particolare sui lati est, ovest (verso il braccio di via _____, part. _____) e nord. Premesso che il fondo dedotto in edificazione è chiaramente pianeggiante ai sensi dell'art. 27 cpv. 2 NAPR, a giusta ragione il Governo ha ritenuto che la predetta sistemazione non fosse ovunque conforme a tale norma. Per quanto possa risultare ammissibile la ripiena sul lato est (che presenta un dislivello di soli 0.20 m rispetto alla quota della part. _____, cfr. vista nord, vista sud e sezione B-B), è invece del tutto evidente come non sia rispettoso dell'art. 27 cpv. 2 NAPR il terrapieno previsto sul lato opposto (ovest). Esso genera infatti a tutti gli effetti uno sbalzo di m 1.30 rispetto al livello del fondo attiguo (part. _____, strada; cfr. vista nord, sud e sezione B-B), con il quale invece attualmente coincide (cfr. livello terreno naturale sulla sezione B-B e sezione C-C 1 del geometra, doc. 7 prodotto in questa sede). Problematico appare invero anche il terrapieno sul lato nord, verso la part. _____: benché quest'ultimo fondo presenti una ripiena nella parte più centrale, nella fascia a confine già ora presenta infatti un'altimetria coordinata con il livello della part. _____ dedotta in edificazione (cfr. sezione A-A 1 del geometra doc. 5 e foto 1-2 di cui al doc. 9, allegati al ricorso). In ogni caso, nella misura in cui prevede una sistemazione che supera chiaramente il livello massimo del terreno adiacente, segnatamente verso via _____ (part. _____) - dove produce una netta differenza di quota di non solo m 0.20, ma di m 1.30 -, il progetto non può essere

autorizzato. Già solo per questo difetto, affatto di secondaria importanza, né facilmente emendabile (cfr. al riguardo: STF 1C_68/2020 dell'8 luglio 2020 consid. 2.3; STA 52.2012.137-142-161 del 13 novembre 2012 consid. 2.3 e rinvii), va quindi tutelata la decisione del Governo di annullare la licenza edilizia. A maggior ragione se si considera che, come censurano i resistenti e si vedrà qui di seguito, il nuovo edificio non rispetta nemmeno l'altezza massima prescritta. 3. Altezza

E. 3

Su fondi non pianeggianti ma con pendenza media del terreno inferiore al 35%, il terreno può essere sistemato costruendo muri di sostegno di un'altezza massima di m 1.70 dal terreno naturale o di controriva (ossia destinati a sostenere uno scavo nel terreno) pure di un'altezza massima di m 1.70 dal terreno sistemato. I terrapieni non potranno tuttavia superare l'altezza di m 1.50 misurata dal terreno naturale.

E. 3.1

In base ai combinati art. 42 cpv. 2 e 41 cpv. 2 lett. d NAPR, nella zona R7e l'altezza massima degli edifici non può superare m 22.50 alla gronda e m 24.50 al colmo.

E. 3.2

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. L'altezza degli edifici va di principio misurata lungo il loro perimetro esterno. Gli ingombri verticali e l'impatto che ne deriva sono infatti determinati dalle facciate. Il loro sviluppo verticale va per principio misurato indipendentemente da eventuali arretramenti dei piani superiori rispetto ai piani sottostanti. In tal senso, l'art. 43 del regolamento di applicazione della LE del 9 dicembre 1992 (RLE; RL 705.110) dispone, ad esempio, che l'altezza degli attici, solitamente arretrati rispetto alle facciate sottostanti, è aggiunta a quella di queste ultime. Resta riservato il particolare criterio di misurazione per le costruzioni in pendio, articolate sulla verticale: per questi edifici, giusta l'art. 40 cpv. 2 seconda frase LE, l'altezza si misura per ogni singolo corpo situato a quote diverse, a condizione che tra gli stessi vi sia una rientranza di almeno 12 m (cfr. RtiD I-2011 n. 19 consid. 3.1; STA 52.2016.149 del 15 settembre 2017 consid. 2.1, 52.2015.121-236 del 5 aprile 2017 consid. 7.3 e rimandi; 52.2006.315 del 16 aprile 2007 consid. 4.1; Scolari, op. cit., n. 1234 ad art. 40/41 LE).

E. 3.3

Il punto inferiore di misurazione è dato dal livello del terreno sistemato perpendicolarmente sottostante (cfr. R DAT II-1996 n. 35 consid. 4.1). Se il terreno è sistemato mediante la formazione di un terrapieno, la sua altezza va aggiunta a quella dell'edificio sovrastante, soltanto nella misura in cui supera il limite di 1.50 m a una distanza di 3.00 m dal filo della facciata (cfr. art. 41 LE; RtiD II-2006 n. 18 consid. 3). Se la sistemazione è ottenuta abbassando il livello del terreno naturale (mediante escavazione), il maggior sviluppo verticale delle facciate che ne risulta va interamente preso in considerazione ai fini della misurazione dell'altezza (cfr. STA 52.2016.504 del 16 marzo 2018 consid. 4.7, 52.2008.24/27/28 del 28 aprile 2008 consid. 3.1, 52.2005.39 del 20 aprile 2005 consid. 2.1; Scolari, op. cit., n. 1223 ad art. 40/41 LE). Una trincea che occupa soltanto una frazione della facciata, scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno (come l'accesso a un'autorimessa o a locali sotterranei), non è tuttavia da considerare quale livello del terreno sistemato. Le sue dimensioni non sono in effetti tali da determinare un aumento dell'impatto risultante dagli ingombri verticali dell'edificio sul paesaggio

circostante (cfr. STA 52.2016.504 citata consid. 4.7, 52.2016.149 citata consid. 2.1 e rimandi, 52.2005.39 citata consid. 2.1; Scolari, op. cit., n. 1229 ad art. 40/41 LE). In tal senso, l'art. 23 NAPR stabilisce in particolare che in caso di rampe e piazzali d'accesso ad autorimesse o ad altri locali sotterranei, l'altezza dell'edificio sarà misurata dal terreno sistemato senza tener conto, fino a concorrenza di m 3.50, dell'altezza della trincea, a condizione che la stessa si sviluppi su un fronte pari al massimo alla metà della lunghezza della facciata fino a un massimo di m 10.00 .

E. 3.4

In concreto, il progetto prevede di scavare tra l'edificio che insiste sullo zoccolo dell'autorimessa e il confine sud (verso la part. _____), una trincea larga ca. 4 m e lunga almeno una quindicina di metri (cfr. ad es. pianta PT e vista sud). Non vi è dubbio che, determinata dal terreno così escavato, l'altezza dell'edificio supera abbondantemente quella massima ammessa (m 22.50 alla gronda e m 24.50 al colmo). Misurata sulla verticale della facciata sud, dalla trincea ai piedi dell'autorimessa, l'altezza alla gronda è infatti pari a ca. m 25.50 (cfr. vista sud); quella al colmo (tenuto conto del vertice del timpano) ammonta invece a ca. 26 m (cfr. sezione A-A). SCHEMA sezione A-A La trincea non può essere trascurata in applicazione dell'art. 23 NAPR, poiché si sviluppa sull'intera lunghezza della facciata sud. Tanto meno può essere ignorato lo zoccolo che, su questo lato, non può in particolare essere ricondotto a un terrapieno che ingloba un'autorimessa interrata, ma - come ben emerge in particolare dalla sezione A-A - al di là dello strato di terra sulla sua soletta, è una vera e propria costruzione comprendente spazi chiusi connessi all'edificio, il cui ingombro verticale va conteggiato insieme a quello dei piani arretrati sovrastanti (cfr. supra, consid. 3.2; cfr. pure STA 52.2017.197-199-200 del 14 maggio 2018 consid. 2.4, 52.2006.315 del 16 aprile 2007 consid. 4, 52.2004.112 del 10 maggio 2004 consid. 2). Contrariamente a quanto concluso dal Governo, che non si è compiutamente confrontato con la censura sollevata dai resistenti (cfr. ricorso al Governo, punto 7), anche per questo motivo il progetto non può dunque essere approvato.

E. 4

Linea di arretramento

E. 4.1

Giusta l'art. 41 cpv. 1 lett. g NAPR, applicabile per il rinvio dell'art. 42 cpv. 2 NAPR, in zona R7e le distanze degli edifici dal campo stradale devono rispettare almeno le linee di arretramento previste dal piano viario. Esse costituiscono il limite fino al quale è possibile edificare (cfr. art. 9 cpv. 2.2 NAPR). Le distanze dalle strade servono generalmente a tutelare la sicurezza della circolazione e a garantire la possibilità di futuri allargamenti della carreggiata, oltre a dare all'ambiente un aspetto decoroso e ordinato (cfr. RDAT II-2003 n. 21 consid. 5.3; RtiD II-2009 n. 21 consid. 3.1; STA 52.2011.251 del 23 aprile 2012 consid. 2.2.2 e rimandi; Scolari, op.cit., n. 1029 ad art. 25 LE). Queste distanze devono essere rispettate anche dalle costruzioni sotterranee (cfr. art. 25 cpv. 2 NAPR e art. 42 cpv. 2 RLE), ovvero quelle che non emergono dal terreno sistemato (art. 25 cpv. 1 NAPR). Per prassi, di regola non si applicano invece alle opere di cinta (muri, ringhiere e siepi), agli accessi e ai posteggi scoperti ubicati a livello del terreno (cfr. Scolari , op. cit., n. 1030 e 1033 ad art. 25 LE; cfr. pure STA 52.2004.99 del 14 settembre 2004 consid. 4.3), ovvero a opere insuscettibili di pregiudicarne le finalità. Per l'art. 27 cpv. 6 NAPR, non si applicano neppure ai muri e terrapieni costruiti nei limiti di tale norma.

E. 4.2

In concreto, il progetto prevede di realizzare una piattaforma per disabili e delle scale d'accesso all'interno della fascia determinata dalla linea di arretramento lungo via _____ (cfr. pianta PT e piano del traffico). Questi manufatti, soprattutto per quanto riguarda la scala esterna, non si distinguono invero essenzialmente dalle circostanti opere di sistemazione del terreno, con i relativi muri che le contengono (cfr. vista ovest e pianta PT). Nella misura in cui queste ultime non possono tuttavia essere approvate, poiché come visto si pongono in contrasto con l'art. 27 cpv. 2 NAPR (cfr. supra, consid. 2.2), non è dato di vedere come possano esserlo i manufatti in questione (cfr. art. 27 cpv. 6 NAPR). Se e in che misura al difetto possa essere posto rimedio con la modifica prospettata dal ricorrente (cfr. piano "allegato 3", doc. 13) è invece questione che può rimanere aperta, dato che il progetto - come visto - non può comunque essere approvato. Anche con tale variante la sistemazione del terreno lungo via _____ continua peraltro a porsi in contrasto con l'art. 27 NAPR.

E. 5

Distanza dal confine della part. _____

E. 5.1

Secondo l'art. 41 RLE, la distanza è misurata nel punto in cui l'edificio o l'impianto più si avvicina al confine, dall'estremità dei corpi sporgenti, escluse le gronde e i balconi che hanno una sporgenza fino a 1.10 m e non occupano più di un terzo della lunghezza della facciata. I balconi che soddisfano entrambe le condizioni non chiamano distanza. Possono dunque essere realizzati all'interno dell'area di rispetto, di principio inedificabile, fissata dalle norme sulle distanze da confine. Determinante ai fini della concessione della facilitazione prevista dall'art. 41 RLE non è la larghezza totale del balcone, ma soltanto quella che sporge oltre l'arretramento minimo prescritto dalle norme sulle distanze (cfr. STA 52.2016.62 del 16 dicembre 2016 consid. 3.1, 52.2007.53 del 10 aprile 2007 consid. 3.2; Scolari, op. cit., n. 1195 ad art. 39 LE). Analogamente, decisiva non è la loro lunghezza totale, ma quella che si situa oltre l'area di rispetto (Scolari, op. cit., n. 1196 ad art. 39 LE).

E. 5.2

In concreto, dai piani di progetto emerge chiaramente che l'edificio dista

E. 7

m dal limite del fondo part. _____ (cfr. ad es. piante P1-P5; cfr. pure piano "allegato 2", doc. 11 allegato al ricorso). Contrariamente a quanto concluso dal Governo, rispetta dunque la distanza minima da confine prescritta dai combinati art. 41 cpv. 2 lett. e ed 42 cpv. 2 NAPR. La maggior sporgenza (triangolare) dei balconi non va considerata nel calcolo, poiché è larga fino a m 1.10 e limitata a un terzo della lunghezza della facciata. Come visto, determinante ai fini dell'art. 41 RLE non sono infatti la larghezza e la lunghezza complessiva del balcone, ma solo la parte sporgente oltre l'arretramento. Su questo punto, le obiezioni del ricorrente sono dunque fondate, ma non permettono di sovvertire l'esito del ricorso. 6. Fermo quanto precede, considerato che la licenza edilizia non può essere ripristinata già per i diversi difetti sin qui illustrati, il giudizio impugnato va confermato senza che si renda necessario esaminare le ulteriori critiche dei resistenti. Giova nondimeno rilevare che corrette risultano in ogni caso le conclusioni tratte dal Governo in merito al mancato computo nell'indice di sfruttamento (i.s.) degli spazi all'ultimo piano,

come pure dell'atrio aperto a "L" (camminamento) antistante la porta d'ingresso (cfr. piano PT). Per quanto riguarda quest'ultimo, è ben vero che la superficie delle logge aperte che servono come ballatoi è computata nella SUL (art. 38 cpv. 1 LE). Conteggiata è pure la superficie delle scale di collegamento tra i piani, che vengono "esternalizzate" al fine di sottrarre questi percorsi pedonali all'i.s. (cfr. STA 52.2007.321 del 2 novembre 2007, in RtiD II-2008 n. 22 consid. 3.1); in tal senso, è stato anche tutelato il compito nella SUL di una passerella-balcone coperta, delimitata da un parapetto e integrata nel piano dello stabile da cui sporgeva, adibita ad accesso dell'ultimo appartamento di un complesso residenziale (cfr. STA 52.2013.414 del 6 febbraio 2015 consid. 7.6). In concreto, l'esclusione dal computo della SUL della parte aperta dell'atrio in questione appare tuttavia giustificata poiché, per funzione, questo spazio non si differenzia sostanzialmente da un porticato aperto situato a pianterreno (cfr. art. 38 cpv. 1 LE), che non va considerato (cfr. in questo stesso senso: STA 52.2008.411 del 3 aprile 2009 consid. 4; inoltre, STA 52.2010.445 del 17 marzo 2011 consid. 7.3). Altresì corretta, in applicazione dell'art. 38 cpv. 1 LE, è l'esclusione nel calcolo della SUL della terrazza coperta dal tetto rispettivamente del locale multiuso all'ultimo piano (cfr. sezione A-A e piano terrazza, 45.70 + 34.60 mq). In quanto spazio aperto e comune per lo svago di un edificio plurifamiliare (con 7 appartamenti), lo stesso appare invero ragionevolmente commisurato ai bisogni che è destinato a soddisfare (cfr. STA 52.2013.414 citata consid. 7.3).

E. 7.1

Sulla base di tutte le considerazioni che precedono, il ricorso è respinto.

E. 7.2

La tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAm) è posta a carico dell'istante in licenza, soccombente, che rifonderà inoltre ai vicini resistenti, assistiti da un legale, un'adeguata indennità a titolo di ripetibili per questa sede (art. 49 cpv. 1 LPAm). 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, decide: 1. Il ricorso è respinto. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'800.-, già anticipata dal ricorrente, resta interamente a suo carico. L'insorgente rifonderà inoltre ai vicini resistenti complessivi fr. 1'800.- a titolo di ripetibili. 3. Contro la presente decisione è dato ricorso in materia di diritto pubblico al Tribunale federale a Losanna entro il termine di 30 giorni dalla sua notificazione (art. 82 segg. 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

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