

TI_GERICHTE 52.2019.498 vom 4. September 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-09-04, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2019.498

FR: TI_GERICHTE 52.2019.498 du 4 septembre 2019

IT: TI_GERICHTE 52.2019.498 del 4 settembre 2019

Regeste

Licenza edilizia per uno stabile residenziale-commerciale e centro medico

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 dei ricorrenti, perlomeno per quanto riguarda gli insorgenti _____, tuttora comproprietari dell'appartamento nel condominio a monte (part. _____). Se sia data anche per i ricorrenti _____, che hanno frattanto alienato il loro fondo, è questione che può rimanere aperta. Il ricorso, tempestivo (art. 68 cpv. 1 LPAm), è dunque ricevibile in ordine.

E. 1.2

L'impugnativa può essere evasa sulla base degli atti, senza istruttoria (art. 25 cpv. 1 LPAm). A una valutazione anticipata (cfr. DTF 141 I 60 consid. 3.3 e rimandi), le prove offerte dai ricorrenti (sopralluogo, perizia giudiziaria, loro deposizione) non appaiono idonee a portare ulteriori elementi rilevanti ai fini del giudizio. A maggior ragione se si considerano le lacune di cui risulta comunque affetto il progetto (cfr. infra consid. 3-5).

E. 2

Diritto di essere sentito

E. 2.1

Giusta l'art. 46 cpv. 1 LPAm, ogni decisione deve essere motivata per iscritto. La citata disposizione legale si limita a stabilire il principio della motivazione scritta e non precisa 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). 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 poterlo impugnare 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

In concreto, dagli atti risulta che il Municipio ha riassunto e respinto punto per punto le obiezioni sollevate dai ricorrenti, seppur a tratti in modo stringato oppure rinviando all'avviso cantonale (cfr. decisione del 21 marzo 2018 pag. 3 seg.), ciò che, come visto, è di principio possibile. Pure il Consiglio di Stato ha preso posizione sulle diverse censure avanzate dinnanzi ad esso. Da questo profilo non appare quindi fondata la generica obiezione dei ricorrenti, che sembrano d'altra parte aver recepito appieno le motivazioni del Governo, impugnando con cognizione il suo giudizio e riproponendo in questa sede le tesi che ritenevano opportune. Non occorre comunque soffermarsi oltre su tale aspetto, né sull'apprezzamento anticipato delle prove effettuato dalla precedente istanza, dato che il gravame deve comunque essere accolto nel merito per i motivi che seguono.

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). Non vengono inoltre computati, in base all'art. 40 cpv. 1 del regolamento di applicazione della legge edilizia del 9 dicembre 1992 (RLE; RL 705.110), gli archivi e i magazzini sotterranei, non accessibili al pubblico e che non servono per il lavoro. L'utilizzazione di un locale per il lavoro deve essere intesa in senso lato. Non occorre che il locale sia occupato da persone e diretto da persone esercitanti un'attività. Per essere computato nella SUL è sufficiente che esso serva a tale attività e appaia pertanto integrato nel processo lavorativo al quale uno stabile è assegnato. In tal senso, vanno di principio conteggiati i depositi che come tali non hanno una destinazione autonoma, ma di locali al servizio di un'attività lavorativa (cfr. RDAT 1988 n. 41 consid. 4.5, 1985 n. 77, 1984 n. 77; STA 52.2018.171 del 27 maggio 2019 consid. 4.1, 52.2017.197/199/200 del 14 maggio 2018 consid. 3.3; cfr. pure Adelio Scolari, Commentario, II ed., Cadenazzo 1996, n. 1127 seg. e 1130 ad art. 38 LE). Per costante giurisprudenza, 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; Scolari, op. cit., n. 1126 ad art. 38 LE).

E. 3.2

Secondo l'art. 42 cpv. 3 NAPR, nel comparto speciale b ("via _____"), per la zona a monte di via _____, sono poste le premesse per una sua ristrutturazione radicale, sia con l'adozione di consistenti indici di edificazione, sia con la definizione dei perimetri entro i quali è consentita l'edificazione. Per questa parte del comparto, con indicazione di

appartenenza alla zona R5 intensiva, vige un indice di sfruttamento massimo pari a 1.1 (cfr. art. 32 NAPR per rimando dell' art. 42 cpv. 4.1 NAPR e piano comparti speciali b-c).

E. 3.3

In concreto, il progetto prevede di ricavare nello zoccolo seminterrato, al livello 0, due vani destinati al centro medico e meglio un locale server (ca. 6 m²) e un archivio (ca. 22.5 m²), che dall'ingresso sono raggiungibili percorrendo alcuni metri di un corridoio (ca. 12 m²; cfr. pianta P0). Ora, a differenza di quanto indicato dalle precedenti istanze, conformemente alla giurisprudenza sopraesposta, è certo che questi spazi debbano essere conteggiati nella SUL, in quanto oggettivamente utilizzati per l'esercizio di un'attività lavorativa di servizio. Poco conta che si trovino al livello inferiore dello stabile (cfr. RDAT 1988 n. 41 consid. 4.5 riguardante dei depositi di mobili o derrate alimentari nel sottosuolo al servizio di un albergo; STA 52.2018.171 citata consid. 4., relativa a cantine-archivi al servizio di attività lavorative di natura commerciale). Le loro dimensioni sono peraltro anche ben più importanti di quelle delle piccole cantine a disposizione degli appartamenti (cfr. pianta P0), che possono essere escluse dalla SUL in applicazione dell'art. 38 cpv. 1 LE (cfr. RDAT 1988 n. 41 consid. 4.5). Servendo all'attività del centro medico, questi locali, al pari del tratto di corridoio che li collega all'atrio di entrata, devono pertanto essere considerati nell'indice di sfruttamento. Indice, che, stando ai calcoli di progetto, risulta di conseguenza superato (ca. 1'691 m², a fronte di una SUL massima di 1'651.10 m², cfr. schema calcolo i.s). Tale sorpasso, seppur modesto, per costante giurisprudenza non può tuttavia essere ignorato (cfr. STA 52.2011.520 del 9 luglio 2012 consid. 4.3 e rinvii). Ne discende che, già solo per questo motivo, il progetto non risulta conforme al PR e non poteva pertanto essere approvato.

E. 3.4

Come rettamente eccepiscono i ricorrenti, il superamento dell'indice di sfruttamento risulta inoltre più importante, se si considera che la superficie edificabile del fondo è in realtà minore di quanto considerato dai progettisti: secondo il piano regolatore, una striscia di almeno 60 m² a ridosso di via _____ è infatti vincolata a marciapiede (cfr. piano comparti speciali b-c). Di principio, non può quindi essere conteggiata (cfr. art. 38 cpv. 2 LE). A tale difetto potrebbe semmai essere posto rimedio con l'impegno da parte del proprietario a cedere gratuitamente la superficie gravata (cfr. art. 38 cpv. 2 § LE; STA 52.2016.645 del 25 giugno 2018 consid. 7). Aspetto sul quale, dato l'esito del ricorso, non mette comunque conto di soffermarsi.

E. 4

Distanza dalla strada

E. 4.1

Giusta l'art. 9 cpv. 4 NAPR, le distanze dall'area pubblica e dalla strada sono generalmente fissate dalle linee di edificazione riportate nel Piano. Dove queste mancano, soggiunge la norma, deve essere rispettata una distanza minima di ml 4.00 dal confine (attuale o previsto dal PR) tra proprietà pubblica e privata. Nel comparto speciale b, per la zona a monte di via _____, il piano regolatore definisce dei perimetri entro i quali è consentita l'edificazione (cfr. art. 42 cpv. 3 NAPR). Si tratta in particolare di linee di arretramento ai sensi dell'art. 7 NAPR (cfr. piano comparti speciali b-c). Secondo il cpv. 2 dell'art. 7 NAPR, queste linee costituiscono il limite fino al quale è possibile costruire. Di regola, prosegue la norma, le facciate lungo le strade devono essere parallele alle linee di arretramento o alle

curve di livello del terreno naturale o allinearsi all'edificazione circostante già esistente. In presenza di diverse possibilità decide il Municipio (cfr. art. 7 cpv. 2 NAPR).

E. 4.2

In concreto, il fondo dedotto in edificazione è gravato su tre lati da linee di edificazione. In particolare, verso via _____ è tagliato da una linea di arretramento situata a 6 m dal confine del fondo, considerato che i primi 2 m sono gravati dal vincolo di marciapiede (2 + 4 m, cfr. piano comparto speciale b-c in scala 1:1000, che riporta pure espressamente queste misure). Il nuovo edificio si avvicina dal canto suo fino a 4 m dal confine con via _____ (cfr. piante P0 e P1). In tutta la sua parte frontale (facciata sud) non rispetta dunque la predetta linea di edificazione. Linea che, evidentemente, non coincide con quella artificiosamente tracciata sui piani di progetto a 4 m dal confine con la strada, rispettivamente a 4 m da un futuro nuovo marciapiedi (secondo le indicazioni ricevute dall'Ufficio tecnico; cfr. risposta resistente pag. 7). Circostanza, quest'ultima, che chiaramente non è sufficiente. Determinanti restano i vincoli risultanti dal piano del comparto speciale del PR (cfr. pure art. 42 cpv. 1 NAPR). Ne discende che, anche da questo profilo, il progetto non rispetta il piano regolatore vigente e non poteva pertanto essere approvato. L'opposta conclusione del Governo, che ha sommariamente indicato che l'edificio progettato si situa all'interno delle linee di arretramento prescritte dal piano regolatore, non può evidentemente essere confermata.

E. 5

stalli possa semmai essere posto rimedio in base all'art. 62 cpv. 2 RLst, mediante un eventuale uso di un'area di parcheggio pubblica situata nelle vicinanze (in via _____), come pare suggerire la resistente, è invece questione che non è stata affrontata dalle precedenti istanze (in particolare dal Municipio e dalla Sezione della mobilità) e che, dato l'esito, può restare aperta.

E. 5.1

La realizzazione di posteggi e autorimesse è disciplinata dall'art. 49bis NAPR. Questa norma stabilisce che per le costruzioni e ricostruzioni è obbligatoria la formazione di posteggi o autorimesse su area privata, nel rispetto dei seguenti valori minimi e massimi, da calcolare proporzionalmente alle attività che si intendono insediare (cpv. 1). In particolare, per gli edifici con destinazione residenziale, all'interno della zona R5, è previsto un fabbisogno di 1 posto auto ogni 70 m² di SUL per unità abitativa o frazione eccedente 20 m² di SUL, ritenuto ad ogni modo 1 posto auto per unità abitativa (cfr. cpv. 1 lett. b). Per tutti gli edifici e impianti con destinazione non residenziali, l'art. 49bis cpv. 1 lett. a NAPR ricorda invece che il fabbisogno massimo di riferimento e i posteggi necessari è stabilito dal Regolamento cantonale posteggi privati (Rcpp).

E. 5.2

L'Rcpp è integrato negli articoli da 51 a 62 del regolamento della legge sullo sviluppo territoriale del 20 dicembre 2011 (RLst; RL 701.110), nella versione modificata il 13 maggio 2015 ed entrata in vigore il 19 maggio 2015 (cfr. BU 2015, 236; cfr. art. 51 cpv. 1 RLst). Tali norme hanno lo scopo di definire il numero di posteggi privati necessari nei casi di nuove costruzioni, riattazioni importanti e cambiamenti di destinazione che implicano un cambiamento sostanziale dei parametri di riferimento per il calcolo dei posteggi (art. 51 cpv. 2 RLst). Esse si applicano a tutte le costruzioni, ad eccezione di quelle destinate all'abitazione, nei Comuni elencati nell'allegato 1, tra i quali rientra anche il Comune di

Mendrisio. Il regolamento prevede un meccanismo in base al quale, partendo dal fabbisogno massimo di riferimento - determinato in funzione dei contenuti della costruzione o dell'impianto e della superficie utile lorda (SUL) realizzata (cfr. art. 53-56) - viene stabilito il numero dei posteggi necessari (art. 57 segg.), in funzione della qualità del servizio di trasporto pubblico (cfr. art. 59-60) o di altre situazioni particolari (cfr. art. 61), oppure, ancora, a seguito di una valutazione del singolo caso (cfr. art. 61a; cfr. STA 52.2018.80 del 6 settembre 2018 consid. 4.2). Restano inoltre riservate eventuali possibilità di contenenza o l'uso di posteggi pubblici esistenti nelle immediate vicinanze (cfr. art. 62 cpv. 2 RLst). Come questo Tribunale ha già avuto modo di ricordare, il numero dei posteggi necessari (art. 57 segg. RLst) corrisponde all'offerta di posteggi da mettere effettivamente a disposizione dell'utente (art. 52 cpv. 3 RLst). Si tratta quindi di un numero minimo di posteggi - inferiore o uguale al fabbisogno massimo di riferimento (cfr. art. 52 cpv. 4 RLst) - che per principio deve essere realizzato (cfr. art. 42 cpv. 3 della legge sullo sviluppo territoriale del 21 giugno 2011 [LST; RL 701.100]; cfr. STA 52.2018.80 citata consid. 4.2, 52.2017.434/435/436 del 7 marzo 2019 consid. 3.1). Qualora ciò fosse impossibile o sproporzionato, all'obbligo di realizzarli subentra l'imposizione di un contributo sostitutivo (cfr. Commentario al regolamento cantonale posteggi privati, versione del 12 aprile 2016, pag. 11; STA 52.2018.80 citata consid. 4.2, 52.2017.434/435/436 citata consid. 3.1).

E. 5.3

In concreto il progetto ha previsto di realizzare 22 posti auto, considerando nondimeno un fabbisogno di 23 posteggi, di cui 10 per gli appartamenti e 13 per gli altri contenuti (farmacia e studi medici; cfr. incarto Municipio, doc. 19). Il Governo non ha avallato questo calcolo, poiché ha considerato che per le unità residenziali ne occorressero almeno 14. Ha nondimeno stabilito che i 4 stalli mancanti potessero essere sottratti agli altri contenuti, a suo dire non soggetti ad alcun fabbisogno minimo . A torto. Se è pacifico che le residenze esigono nella fattispecie almeno 14 posteggi (uno per ognuno dei 12 appartamenti con SUL < di 70 m² e 2 per l'appartamento con una SUL di 126 m² ; cfr. art. 49bis cpv. 1 lett. b NAPR) - ovvero 4 in più di quanto considerato dal progetto - altrettanto certo è che anche il centro medico e la farmacia ne richiedono un numero minimo . Numero che in concreto - avuto riguardo alla qualità del trasporto pubblico - corrisponde ad almeno 13 stalli (cfr. tabella di calcolo di cui al doc. 19, che applica l'art. 55 RLst e la norma VSS a cui rinvia l'art. 56 RLst). Di principio, anche questi parcheggi, necessari, vanno realizzati. Non porta ad altra conclusione l'impropria indicazione " numero massimo di parcheggi ammessi " riportata nella predetta tabella, approntata dalla Sezione della mobilità, che l'istante in licenza ha verosimilmente scaricato dal sito www.ti.ch/edilizia (cfr. Sportello → Formulare e tabelle → Posteggi; STA 52.2018.80 citata consid. 4.3). Tale indicazione nulla toglie al precetto per cui i posteggi necessari coincidono con l'offerta minima da mettere effettivamente a disposizione dell'utente (cfr. art. 52 cpv. 3 RLst; STA 52.2018.80 citata consid. 4.3; supra consid. 5.2; cfr. pure la versione aggiornata al 18 gennaio 2019 del citato formulario relativo all'applicazione del Rcpp, sub www.ti.ch). Fermo quanto precede, è quindi manifesto che, diversamente da quanto ritenuto dall'Esecutivo cantonale, i 22 posti previsti non bastano a soddisfare il fabbisogno complessivo del progetto (pari a 27 posteggi: 14 per gli appartamenti e 13 per gli altri contenuti). Se e in che misura alla mancanza dei

E. 6

Considerato che il numero di posteggi non riflette come visto il fabbisogno minimo (supra consid. 5) e ritenuto che la costruzione, così come concepita, non può comunque essere

approvata, non mette conto di esaminare gli aspetti riguardanti il traffico indotto e le relative ripercussioni foniche. A titolo abbondanziale giova nondimeno osservare come dalla perizia fonica agli atti (incarto Municipio, doc. 31) - diversamente dai contenuti residenziali (per i quali vi è un rimando alla Parkplatzlärmstudie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 6. ed.) - non emerge come sia stato ipotizzato il traffico indotto dalla farmacia e dal centro medico (orari di apertura 7-19: 1 movimento all'ora, rispettivamente nella fascia 6-22: 0.75 mov/h*stallo, cfr. perizia fonica del 28 settembre 2017 pag. 19). Non è in particolare dato di comprendere come l'esercizio commerciale e il centro di due piani (composto da

E. 9

studi medici, una sala urgenza, un laboratorio, una sala radiologica RX, una sala elettrocardiogramma ECG, due sale d'attesa, 5 sale trattamento e una palestra per attività riabilitative e terapia con relativi spogliatoi, oltre ai vari spazi amministrativi [reception e backoffice], cfr. relazione tecnica e piante P1 e P2) - per i quali il referto ha considerato solo 7 posteggi (incluso quello per disabili) + 1 per il personale - possa generare, complessivamente, soli 5 movimenti ca. all'ora (clienti e/o pazienti), oltre a 4 al giorno per il personale (cfr. perizia pag. 19). Volume, questo, che appare di gran lunga inferiore rispetto a quello addotto dai ricorrenti sulla base delle stime del loro architetto (di cui non hanno però allegato alcun rapporto; cfr. replica pag. 9 segg.). Poco chiaro risulta peraltro anche su quali strade si rivergerà effettivamente il traffico generato dal complesso, in particolare se i veicoli in uscita graveranno su via _____ (con senso unico in direzione nord, cfr. perizia pag. 18) o se, come affermato dall'Ufficio prevenzione dei rumori e assunto dal Governo, dopo che il Municipio avrebbe deciso di destinare la via _____ ai soli residenti della zona [...] gli utenti del nuovo edificio residenziale-commerciale non passeranno su questa via che congiunge via _____ e, di riflesso, su queste tratte stradali non vi sarà un aumento del traffico indotto (cfr. riposta dell'UDC al Governo, pag. 2; cfr. pure giudizio impugnato consid. 16.3). Ipotesi, quest'ultima, che renderebbe peraltro prive d'oggetto anche le obiezioni sull'insufficienza dell'accesso di questa strada (cfr. ricorso pag. 15). 7. Infine, posto che il nuovo edificio non può in ogni caso essere approvato, ma richiederà semmai una nuova progettazione, non occorre nemmeno soffermarsi sulle ulteriori obiezioni sollevate dagli insorgenti (riguardanti la clausola estetica, l'incompletezza del piano canalizzazioni, ecc.). 8. 8.1. Sulla base delle considerazioni che precedono, il ricorso è accolto. Di conseguenza, sono annullati il giudizio governativo, come pure la licenza edilizia che conferma. 8.2. Dato l'esito, la tassa di giustizia (art. 47 cpv. 1 LPAm) è posta a carico dell'istante in licenza, che rifonderà inoltre ai ricorrenti un'adeguata indennità a titolo di ripetibili per entrambe le sedi di giudizio (art. 49 cpv. 1 LPAm). Per questi motivi, decide: 1. Il ricorso è accolto. Di conseguenza, sono annullate: 1.1. la decisione del 4 settembre 2019 (n. 4261) del Consiglio di Stato; 1.2. la licenza edilizia del 21 marzo 2018 rilasciata dal Municipio di Mendrisio alla CO 1. 2. La tassa di giustizia di fr. 2'500.- è posta a carico della CO 1, che rifonderà inoltre ai ricorrenti un identico importo complessivo a titolo di ripetibili per entrambe le sedi. Agli insorgenti va retrocesso l'importo versato a titolo di anticipo. 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 La vicecancelliera

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