

TI_GERICHTE 52.2019.609 vom 23. Oktober 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-10-23, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_52.2019.609

FR: TI_GERICHTE 52.2019.609 du 23 octobre 2019

IT: TI_GERICHTE 52.2019.609 del 23 ottobre 2019

Regeste

Licenza edilizia per la costruzione di un lift e di un parcheggio

Erwägungen

E. 2

), apparentemente dimenticata, di una tettoia che sporge da uno dei due edifici a lago (cfr. piano quotato del geometra 1:250 e foto doc. 4).

E. 4

Indice di sfruttamento

E. 4.1

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. 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, Commentario, op. cit., n. 1126 ad art. 38 LE).

E. 4.2

Secondo l'art. 48 cpv. 4 NAPR per la zona residenziale lago (RL) vige un indice di sfruttamento pari a 0.4.

E. 4.3

In concreto, dagli atti annessi al progetto risulta che, tenuto conto della SUL dell'abitazione esistente (sub A: 340 m²) e di quella derivante dal lift e dall'annesso corpo con gli atri (17 m²), l'indice di sfruttamento sarebbe rispettato, con una rimanenza di 53 m² di SUL ($1'025 \text{ m}^2 \times 0.4 = 410 \text{ m}^2$; $410 - 340 - 17 = 53 \text{ m}^2$; cfr. piano calcolo SUL e calcolo indici). Sennonché, come rettamente obiettano gli insorgenti, non è dato di vedere per quale motivo non debbano essere considerati nel calcolo gli altri due edifici esistenti a lago, che ai livelli superiori (sopra le darsene) presentano all'evidenza dei vani chiusi, dotati di ampie finestre e balconi, che possono oggettivamente prestarsi a fini abitativi (cfr. piano prospetto e foto doc. 4 allegata alla duplice al Governo). Di certo non lo spiega la laconica

affermazione del Municipio in sede di rilascio di licenza: "la darsena sub C e sub D non è abitabile". Considerato che il computo dei locali di queste costruzioni - che stando al resistente corrisponderebbero ai permessi rilasciati (cfr. duplica pag. 1) - appare suscettibile di ridurre la SUL ancora disponibile a ca. 13 m² (cfr. piano 1:250 del geometra, estratto RF e citato calcolo indici da cui risulta che i due edifici a lago hanno una superficie complessiva di 57 m² [35 + 22 m²]), e di riflesso di non coprire quella (17 m²) richiesta dal progetto, è evidente che il Governo non poteva ignorare la questione. Già solo per questo motivo, il giudizio impugnato non può essere tutelato. Non occorre comunque rinviare gli atti alla prima istanza, affinché esamini questo aspetto dato che la licenza edilizia non può in ogni caso essere confermata.

E. 5

Altezza

E. 5.1

Per l'altezza degli edifici in zona RL, l'art. 48 cpv. 4 lett. c NAPR rimanda all'art. 17 cpv. 1 NAPR (strade panoramiche). Secondo quest'ultima norma, per le strade e i sentieri panoramici designati sui piani delle zone e del paesaggio ogni edificio, impianto o arredo (siepi vive, muri di cinta, ecc.) deve essere contenuto in un fascio di rette inclinate di 4° sotto l'orizzonte, tracciate a partire dal confine della particella all'altezza di 1 m sopra il campo viabile e il sentiero panoramico. L'art. 48 cpv. 4 lett. c NAPR specifica nondimeno che per costruzioni accessorie ed annesse destinate unicamente ad uso di accesso e di autorimessa per gli edifici principali, il Municipio, sentito il parere dell'autorità cantonale competente, può concedere deroghe alla limitazione dell'altezza se esiste un bisogno fondato e se non ne risulta un'alterazione del paesaggio o un eccessivo ostacolo della vista verso il lago. Dette costruzioni, soggiunge la norma, non devono sorpassare comunque il livello della strada cantonale per più di 3 m. Per motivi ambientali dette costruzioni devono essere eseguite in struttura leggera, aperte ai lati con tetto e parapetti trasparenti. Tale norma appare essenzialmente volta ad agevolare la realizzazione sui terreni a lago a valle della strada cantonale di opere d'importanza secondaria (costruzioni accessorie ed annesse), adibite ad accesso o autorimessa, che per assolvere la loro funzione devono oltrepassare il fascio di rette inclinate di 4° sotto l'orizzonte. Come osservato dal Governo, più che conferire al Municipio un effettivo potere di deroga, l'art. 48 cpv. 4 lett. c NAPR istituisce un regime secondario per questo genere di opere, che a certe condizioni, impone all'autorità di scostarsi dalla norma principale (cfr. STA 52.2007.298 del 21 gennaio 2008 consid. 3.1 e rinvii; Scolari, op. cit., n. 692 ad art. 2 LE). La norma, oltre a esigere (a) la sussistenza di un bisogno fondato e (b) l'assenza di un'alterazione del paesaggio o un eccessivo ostacolo alla vista verso il lago, richiede in ogni caso che la costruzione (c) non oltrepassi 3 m dal livello della strada cantonale e (d) presenti una struttura leggera, aperta ai lati, con tetto e parapetto trasparenti.

E. 5.2

In concreto, come visto il progetto prevede di accostare alla villa esistente un lift turriforme alto m 10.15, che sarà collegato all'edificio da un corpo arretrato più basso destinato ad atri d'accesso. Dal profilo degli ingombri verticali, il lift non si distingue dall'edificio principale, di cui configura più che altro un ampliamento con il corpo atri (cfr. prospetto). Quand'anche possa essere assimilato a una costruzione accessoria ed annessa ai sensi dell'art. 48 cpv. 4 lett. c NAPR, come ritenuto dal Municipio, è comunque evidente che non soddisfa i

requisiti cumulativi posti da tale norma. La costruzione non ha infatti una struttura leggera, non è aperta sui lati, né ha il tetto trasparente. Contrariamente a quanto indicato dall'Esecutivo locale (cfr. decisione su opposizione ad punto 5a), il requisito della trasparenza non è rispettato nemmeno per la sua parte superiore (cfr. piani prospetto, prospetto laterale e piano coperture). Anche se rispondesse a un bisogno oggettivamente fondato (e non solo a esigenze soggettive, di natura contingente o comodità - ciò che non occorre qui approfondire), è quindi certo che il lift non può essere autorizzato in base all'art. 48 cpv. 4 lett. c NAPR. Insostenibile è l'opposta conclusione delle precedenti istanze.

E. 6

Posteggio

E. 6.1

Secondo l'art. 4 cpv. 1 del regolamento concernente le autorimesse ed i posteggi lungo le strade cantonali del 22 dicembre 1967 (RL 725.310), i posteggi devono essere convenientemente accessibili, senza che ne risulti intralcio o pericolo alla circolazione. Essi devono di regola corrispondere agli schemi (a) di cui all'allegato I per i posteggi a lato di strade secondarie con traffico molto limitato e (b) di cui all'allegato II per i posteggi a lato di ogni categoria di strade. Per questi ultimi è in particolare prevista una lunghezza di m 7.20, maggiorata di 3 m per l'area di manovra all'estremità:

E. 6.2

In concreto, il Governo ha considerato immotivata la censura con cui gli insorgenti avevano rimproverato alle autorità inferiori di non aver spiegato né in sede di avviso cantonale, né in licenza [...] se il prospettato posteggio fosse conforme a quanto previsto dalle norme VSS. A torto. È ben vero che tale doglianza è stata formulata in modo assai stringato. D'altra parte non si può però ignorare che in sede di rilascio del permesso, nonostante l'obiezione sollevata dai vicini, il Municipio e l'autorità dipartimentale non si sono minimamente chinati sul tema (cfr. avviso cantonale pag. 4, in cui l'Area dell'esercizio e della manutenzione si è in sostanza limitata a porre la condizione di contattarla prima dell'inizio dei lavori per definire i dettagli esecutivi). Così pure davanti al Governo, dove l'istante in licenza ha dal canto suo affermato che il posteggio rispetta le dimensioni minime prescritte dalle norme VSS per quanto riguarda la lunghezza e la larghezza dello stallo (cfr. in particolare norma VSS 640 291a ; cfr. risposta pag. 4). Senonché, decisiva ai fini delle dimensioni del parcheggio non è tale normativa, ma il citato regolamento concernente i posteggi lungo le strade cantonali, che all'allegato II fissa come detto l'estensione minima di quelli a lato di ogni categoria di strade (cfr. supra consid. 6.1 con schema). Dimensioni che, diversamente da quanto ora afferma il resistente (cfr. duplica pag. 1 seg.) e trascurato dalle precedenti istanze, il controverso posteggio tuttavia non rispetta. Insufficiente risulta in particolare la lunghezza (m 1.43 < 3 m) della sua area di manovra, che è volta a rendere convenientemente accessibile lo stallo, evitando intralci o pericoli alla circolazione sulla strada principale. La lunghezza dello stallo (m 7.91) evocata dall'istante in licenza non basta invece a compensare il difetto. Già solo per tale motivo, il posteggio non risulta quindi conforme al diritto. A ciò aggiungasi peraltro che la soletta sorretta da tre pilastri su cui verrà realizzato si situa manifestamente all'interno della linea di arretramento tracciata a 4 m dal ciglio della strada cantonale principale (cfr. piano del traffico, art. 13 cpv. 2 lett. a e 18 cpv. 5.1 lett. a NAPR). Aspetto su cui le precedenti istanze non si sono di tutta evidenza soffermate, segnatamente per valutare se potesse essere o meno concessa una deroga (cfr.

art. 18 cpv. 5.1.1 NAPR e art. 6 a cpv. 3 e 4 della legge cantonale sulle strade del 23 marzo 1983 [Lstr; RL 725.100]). E questo, a ben vedere, non solo per il posteggio esterno ma anche per il ponte di accesso al lift, che parimenti invade questa fascia d'arretramento. Anche da questo profilo, la decisione impugnata non può pertanto essere tutelata.

E. 7.1

Sulla base delle considerazioni che precedono, il ricorso è accolto. Di conseguenza, sono annullati il giudizio governativo, come pure la licenza edilizia che conferma.

E. 7.2

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 23 ottobre 2019 (n. 5321) del Consiglio di Stato; 1.2. la licenza edilizia del 25 luglio 2018 rilasciata dal Municipio di Vico Morcote a CO 1 2. La tassa di giustizia di fr. 1'800.- è posta a carico di 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 presidente La vicecancelliera

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